


Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Bekkelagsveien 5, 1177 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 153, bnr. 11

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 43 m²

Bekkelagsveien 5
1. Etasje



Tegningen er en skisse.
Unøyaktigheter og avvik vil derfor forekomme.

Befaringsdato: 04.05.2026

Rapportdato: 13.05.2026

Oppdragsnr.: 13323-26083

Eiendomsverdi ref nr: LU8027

Foretak: Køste Takst



Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet enten Nito eller Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig



Per Koste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557

Medlem av



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andel nr. 4 Borettslaget Bekkelagsv 5.

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

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarings av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.

Borettslag er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

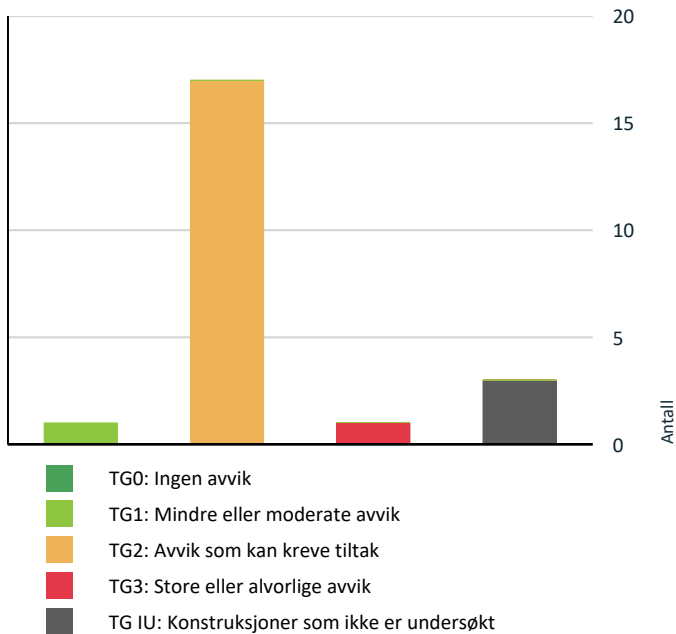
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger fra rehabilitering i 1988, men tegningene samstemmer ikke overens med dagens løsning. Kjøkkenet er flyttet ut i stue, opprinnelig kjøkken benyttes i dag som entré og soverom, men det er ikke dokumentert at soverommet er godkjent til dagens bruk. Det bemerkes i den sammenheng at rommet blant annet ikke oppfyller de anbefalte størrelseskrav i tekniske forskrift - både dagens anbefalinger og eldre krav, men omtalt etter dagens bruk.

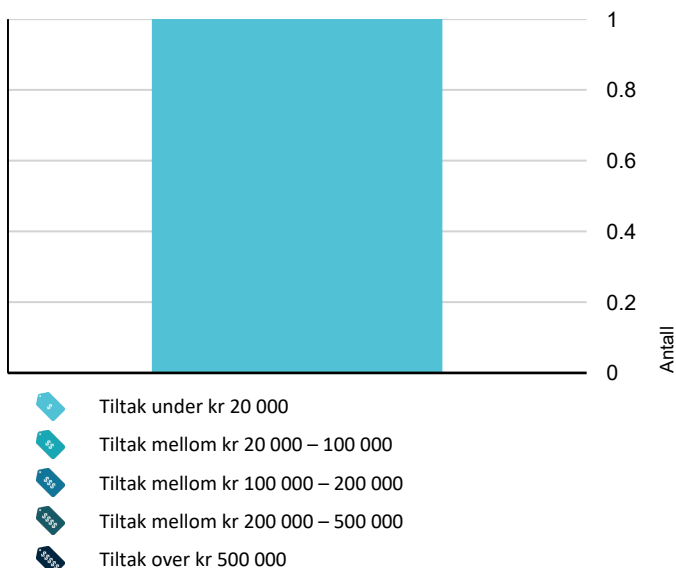
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelseilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Elektrisk oppvarming [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad/Wc > Generell [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad/Wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)


Våtrom > 1 etasje > Bad/Wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad/Wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad/Wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad/Wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand




 **Våtrom > 1 etasje > Bad/Wc > Fukt i tilliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1 etasje > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 1 etasje > Stue/Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1880

Kommentar

Byggeåret er hentet direkte fra Ambita eiendomsregisteret og er ikke videre kontrollert.

Anvendelse

Bolig formål

Standard

Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget bærer preg av manglende eller ujevnt vedlikehold over tid. Flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet brukstid, og enkelte tiltak bør påregnes for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Vedlikehold er utført i varierende grad, og det er behov for både forebyggende og utbedrende tiltak, jf. registrerte avvik under konstruksjoner.

Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygårder.

Tilbygg / modernisering

1988 Ombygging Rehabilitering

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2024.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduet og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt entrédør av eldre dato.
Profilerte gerikter og slette utforinger.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom og kontroll av tettelister.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er registrert slitasje med merker og sår på karm og dørblader, og knirk i terskel.
Dårlig pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

TG2 er valgt på grunn det registrert og av at elementer/ materialer har en alder/slitasje som tilsier at det bør/må vurderes å planlegge tiltak. Overflatebehandling, justeringer og nye pakninger kan med fordel gjøres for å forlenge levetiden. Dette vil ikke utgjør ingen endring i TG setting. Dør må skiftes for å lukke avvik.

Dårlig fungerende dører vil føre til økt varmetap, noe som vil øke oppvarmingskostnadene og redusere energieffektiviteten i leiligheten.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

! TG IU Utvendige trapper

Beskrivelse

Adkomst til leiligheten via felles tomt/svalgang.

Vedlikehold er brl. ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

! TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Vedlikehold er borettslag ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen stod ferdig i 1880. Den tilfredsstillende ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn brl. vedtekter årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslag bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat og fliser.

Vegger:

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Uførete vegger dekket med panelplater.

Himling:

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malt panel med strategisk plasserte downlights

Takhøyde på ca. 2,39 m. i stue. Takhøyden er under krav på 2,4 m. Varierende høyde grunnet skjevheter i bygården.

Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Overflater har en normal funksjon ut ifra det registrerte på overflatene har en lav konsekvensgrad. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger som også er registrert.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitajegrad utover det en kan forvente.

Gulv:

Konstruksjonen/bjelkelag antas å fungere normal tatt bygningens alder i betraktning, men det er registrert skjevheter i bjelkelag/gulv noe som er naturlig for denne type bygg/byggeår. Det er registrert knirk og svai stedvis på gulv, samt høydeforskjell mellom rom.

Laminat bærer preg av svelling og slitasje på overflater. Gulv er ikke lagt etter leggeanvisning og får en kortere levetid og enkelte endeskjøter har sklidd fra hverandre. Må skiftes for å lukke avvik.

Vegger og himling:

Overflater fremstår med normal funksjon og ingen avvik utover forventet bruksslitasje. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Det må alltid forventes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte, men det må påregnes overflatebehandling av overflater for å lukke avvik. Evt. oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

TG er satt ut ifra det registrerte.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Om måling:

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe nivåforskjeller/ujevnheter ved nivellering av stue og soverom, der det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll. Det er registrert variasjoner på ± 20 mm. på gjennomgående mål og på 2 meter er det ± 12 mm. i høydeforskjell. Det er registrert søkk og svanker.

Knirk og svai på overflater.

Høydeforskjell mellom rom.

Etasjeskiller med trebjelkelag og stubbloftsleire fra byggeår har normalt funksjonsnivå ut fra alder og byggeskikk, men tilfredsstillende ikke dagens krav til planhet, trinnylisdemping eller lydisolasjon. Det må påregnes merkbar lyd gjennomgang og høydeforskjeller mellom rom, uten at dette nødvendigvis indikerer skade eller behov for tiltak.

Det er ved tidligere salg informert om at bjelkelag under soverom og entré er skiftet ifm. oppussing i 2010/12. Det er også opplyst om soverom (soverom og naboen soverom er opprinnelig et rom) deler bjelkelag med naboelighet, som fører til at man kan kjenne bevegelser mellom leilighetene. TG er satt ut fra alder og det registrerte.

Konsekvens/tiltak

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

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Forbedring av lydisolasjon og planhet kan vurderes ved eventuell oppgradering eller rehabilitering av gulvkonstruksjonen.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er pipeløp i leiligheten i teglstein.

Det er i 2023 montert en ny Viking kamin som er montert av varmfag.

Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt, da eventuell godkjenning kun foretas av det stedlige brann- og feiervesen. Kontroll av pipe bør alltid foretas ved eierskifte.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Tilstandsrapport

Ukjent tilstand på pipeløp.

Det er uklart om pipeløpet er røyk- og trekkmessig i forskriftsmessig stand og om det er brukbart uten nærmere kontroll. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Aldersrelatert slitasje i teglsteinspiper medfører risiko for oppsprekking i mørtelfuger mellom stein, noe som kan føre til luftlekkasjer. Risiko for svekkelser foreligger generelt i eldre teglsteinspiper.

Ref. Byggforskeren 752.135 – tilgjengelighet for inspeksjon. Teglkorstein skal være tilgjengelig for inspeksjon fra alle sider med hensyn til eventuelle sprekker. Kledning, belegg eller tapet som skjuler teglflater kan hindre nødvendig kontroll. Det skal være avstand mellom innredning og pipeløp.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

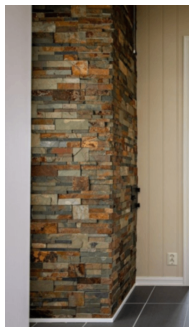
Det anbefales å innhente dokumentasjon på kontroll av pipe, røykganger og tilkoblinger. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det utføres tilstandskontroll av pipe og eventuelt ildsted, inkludert vurdering av trekkforhold, røykkanaler og tilkoblinger.

Dersom kontroll avdekker mangler eller sikkerhetsmessige avvik, må nødvendige utbedringer eller rehabilitering påregnes. Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand medfører risiko for at det kan påløpe større utbedringskostnader dersom pipeløpet skal tas i bruk.

Pipeløp bør frigjøres, slik at pipeløpet blir synlig fra alle sider.

Kostnadsestimat er satt for montering av ildfast plate under ildsted og feieluke, samt på vegg ved feieluke.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Slette dørblader i trekarmen.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørblad til badet bærer preg av svelling nederst på dørbladet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørblad til badet må skiftes for å lukke avvik.

Slitasje på slike dører har en lav konsekvensgrad og fungerer med dagens avvik, men det må påregnes utskiftninger av overflater for å lukke avvik. Evt. oppussing er avhengig av kjøpers preferanser og behov.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er opplyst å være fra 2004/05 iflg. tidligere salg. Foreligger ingen dokumentasjon som kan tidsfeste badet.

Aktuell byggeforskrift:

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010

Dokumentasjon:

Ingen dokumentasjon

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Anbefaler bruk av dusjkabinett for å skåne gulv og vegger.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:

Dekket med fliser.

Himling:

Tak-ess plater.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Det er registrert riss i fuger og bom i flere fliser, samt tanninger (Høydeforskjell mellom fliser.) Det er noe ikke fagmessige avslutninger rundt rørføringer bla.

Det bemerkes at dusjhjørne og servant er plassert mot dør til badet, og døren er dermed lokalisert innenfor våtsonen. Våtsonen strekker seg minimum én meter fra badekarets ytterkant. Selv om direkte vannpåkjenning mot døren vurderes som begrenset ved normal bruk, foreligger det risiko for fuktpåvirkning og kapillærvandring i tilstøtende konstruksjoner over tid. Forholdet vurderes som en risikokonstruksjon og bør holdes under oppsyn.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Ang. riss i fuger, bom og sprekk i enkelte fliser, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av fuger, overganger og tilstøtende konstruksjoner i området rundt dør og badekar for å redusere risikoen for fuktinntrenging. Ved fremtidig rehabilitering anbefales det å etablere løsninger som tilfredsstiller dagens krav til våtsoneutførelse.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv:

Dekket med fliser og varmekabler på badet.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Avskalling på enkelte fliser.

Fra flis ved terskel til sluk i dusjhjørne er det registrert ca. 6 mm. fall. Badegulv med manglende fall kan likevel fungere tilfredsstillende, men det anbefales årvåkenhet ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Ang. riss i fuger og bom, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utbedre iht. dagens forskrifter. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

1 ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjhjørne. Synlig banemembran i sjakt.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Rørlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Uten fullstendig dokumentasjon og prosjektering kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Anbefaler bruk av dusjkabinett for å skåne gulv og vegger.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og membransjiktet skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

1 ETASJE > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet består av: Dusjplass med innfellbare glassdører, frittstående toalett, innredning med heldekkende servant med ett-greps bl.batteri og overskap m/ speil + lys.
Opplegg for vaskemaskin.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasje som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Årstall: 2005

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

Baderomsinnredning, toalett og dusjhjørne er fra 2005 og har oppnådd en alder hvor slitasje og redusert levetid må påregnes, men er i daglig bruk og har en normal funksjon tatt alder i betraktning.

Det er registrert svelling/skader på innredning under servant samt aldersrelatert slitasje på hengsler, skinner, overflater, dusjhjørne og sanitærutstyr. TG2 settes på bakgrunn av alder og registrert slitasje/skader.

Konsekvens/tiltak

- Skadede deler av innredning/utstyr må skiftes ut/utbedres.

Innredning, dusjhjørne og sanitærutstyr fremstår funksjonelt på befaringsdagen, men det må påregnes vedlikehold, justeringer og på sikt utskifting som følge av alder og registrert slitasje.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon via veggventil i dusjhjørne. Minimal luftespalte under dør.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Punktet må ses i sammenheng med punktet "Ventilasjon"

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens krav til mekanisk avtrekk på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Standardens strenge krav til mekanisk avtrekk lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslaget ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra bad ut av yttervegg eller felles sjakt.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslaget om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på badet. Trolig er veggventil med naturlig opptrekk eneste løsning.

1 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjsonens vegger på befaringsdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet manglende dokumentasjon, må det tas forbehold om avvik i konstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Punktet må ses i sammenheng med "Vannledninger" og våtrom "Generell"
Følgeskader i konstruksjon må påregnes ifm. eldre bad.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og vitrineskap m/ lys. Fliser og belysning over laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Det er ikke montert waterguard og komfyrvakt. Ikke funksjonstestet.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er foretatt enkle fuktstøkk samt funksjonskontroller på skuffer og skap. Det er påvist noen enkle skader og svelling på skrog, benkeplate og kjøkkeninnredning/fronter.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte. Oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.
Hvitevarer må funksjonstestet og evt. tiltak og utskiftninger må påregnes.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekkvifte med kullfilter over komfyr.
Tilluft via vindusventil.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

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

Årstall: 2012

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Eldre avtrekkvifte på kjøkkenet som har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg, men må påregnes årlig kontroll/rens av anlegg.

Eldre vifter har ofte redusert kapasitet til å fjerne matos, fett og fuktighet fra kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av lukt, damp og partikler i boligen, noe som kan redusere luftkvaliteten og skape ubehag for beboerne.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport

Forskrift til avhendingsloven/NS3600 krever forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1. Ukjent om det er lov å koble avtrekksvifte direkte til sjakt eller yttervegg.

Boligen fungerer med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri og lage tilluftsventil. Det er imidlertid ofte vedteker i borettslag som hindrer utluft fra ventilator på felles fasade eller felles ventilasjonssjakt. Det bør derfor avklares med styret før tiltak utføres. Trolig er kullfilter den eneste løsningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Det er eldre tilførsel i andel som er dårlig isolert i sjakt.

I underskapet er det montert en åpen fordelerstokk med rør i rør til sanitærinstallasjoner på bad og kjøkkenet.

Stoppekran plassert i sjakt på tilførsel.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Dette anses som en risikokonstruksjoner.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
 - Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
 - Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
 - Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
 - Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det er registrert ufagmessige avslutninger og overganger i konstruksjonen. Det er videre ukjent om rørgjennomføringer i konstruksjonen bryter tettesjiktet, noe som medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det anbefales å etablere fordelerskap med tett utførelse og rør-i-rør-system utført etter gjeldende krav og anbefalte løsninger. Videre bør gjennomføringer og overganger i konstruksjonen utbedres for å sikre tilfredsstillende fuktsikring og redusere risiko for lekkasjeskader.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helse- og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.



Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig PCV-avløp fra sanitærinstallasjonene.
Soilrør ligger skjult i konstruksjon, men synlig plastsoil i sjakt på badet m/ stakeluke.

Lufting på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Synlig røropplegg og installasjoner, samt skjult i konstruksjon er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

PVC avløp på jevnlig kontrolleres og etterstrammes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helse- og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vindusventiler eller åpning av vinduer for naturlig ventilasjon.
På soverom i tilknytning til stue/kjøkken er det montert et mini ventilasjonsanlegg.

Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Leiligheten har ikke ventiler, og det er ingen mekanisk eller naturlig tilførsel av friskluft. Manglende ventilasjon kan medføre dårlig luftsirkulasjon og svekket inneklima. Naturlig ventilasjon, med ventiler og avtrekkskanaler uten viften, var vanlig i eldre boliger. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneklima og energieffektivitet. Det anbefales å etablere ventilasjonsløsning for bedre luftkvalitet..

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Mini ventilasjonsanlegg er opplyst å ikke fungere på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig ventilasjon gjennom vegg- eller vindusventiler medfører automatisk tilstandsgrad 2 (TG2) Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

Anbefaler service på mini ventilasjonsanlegg for å oppnå tiltenkt funksjon.

TG 2 Elektrisk oppvarming

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming via gulvvarme i alle rom.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

For EI- utstyr /gulvvarme er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Oppvarmingskilde er ikke funksjonstestet av takstmann og bør evt. beskrives og kontrolleres av godkjent Elinstallatør, eller lokalt EI - tilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert elektrisk gulvvarme i boligen. Varmekabler på bad er fra 2004/05, mens varmemefolie/gulvvarme i oppholdsrom er opplyst etablert i 2012 iflg. tidligere salg. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, samsvarserklæring eller sluttkontroll for anleggene. Installasjonene er skjulte konstruksjoner og vurderes derfor i hovedsak ut fra alder og funksjon på befaringsdagen. Manglende dokumentasjon gir usikkerhet knyttet til utførelse, sikkerhet og restlevetid. Anleggene har oppnådd en alder hvor økt risiko for feil og redusert levetid må påregnes. TG2 settes på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon dersom dette er mulig. På grunn av alder og manglende dokumentasjon må det påregnes økt risiko for feil og behov for utskifting eller oppgradering over tid.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Bryggerhus/kjeller:

Felles varmtvannsbereidere fra 1987 iflg. tidligere salg.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røropplegg er visuelt befart av takstmann, og fremstår med normal funksjonalitet. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer i entré. Måler plassert i fellesareal.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

0 Ukjent alder på anlegget.

Iflg. tidligere salg er anlegget oppgradert i 2012, men det foreligger ingen dokumentasjon på omfanget av dette.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerking for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei iflg. eier.

Tilstandsrapport

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

Nei iflg. eier.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ukjent

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

Ja Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring på hele anlegget.

Ved oppussing må el-anlegget vurderes for utskifting av hele anlegget for å øke sikkerheten, tilpasse det til dagens strømbehov, oppfylle forskriftskrav, redusere energikostnader og legge til rette for moderne teknologi, samtidig som det reduserer risiko for brann og feil.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

Generell kommentar

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Påkostninger må påregnes.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ved befaringen sett etter avvik som kan representere en risiko for personskade, brann, fuktskader, dårlig inneklima eller andre forhold som kan påvirke helse og sikkerhet negativt. For en bolig av denne alder er det normalt at enkelte konstruksjoner og installasjoner ikke oppfyller dagens forskriftskrav, men dette anses ikke nødvendigvis som avvik med tilstandsgrad, med mindre det innebærer en reell risiko eller funksjonssvikt.

Identifiserte forhold med betydning for helse, miljø og sikkerhet er vurdert og fremgår i rapporten under relevante bygningsdeler.

Denne vurderingen erstatter ikke en full internkontroll eller HMS-revisjon etter arbeidsmiljølovens krav, men gir en oversikt over synlige og dokumenterbare forhold med relevans for boligens tilstand og trygghet ved eierskifte.

Det er montert brannvarsler og pulverapparat. Bør skiftes ut eller kontrolleres ved eierskifte.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er påvist avvik innen helse miljø og sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling og brannskiller, uten inngrep i konstruksjonen. Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at boenheten er utført som egen branncelle, og det er heller ikke verifisert brannskiller mellom etasjer eller andre boenheter. Skjulte konstruksjoner er ikke åpnet og det er derfor ikke mulig å fastslå om brannmotstanden oppfyller gjeldende krav.

Etasjeskillet i trekonstruksjon med stubbloftsleire. Vegger som er kledd med rupanel, og himlingen som er utført med rabbitzpuss. Konstruksjonen er typisk for byggeperioden, men kan ikke sammenlignes med dagens krav til lydisolasjon, brannmotstand og bæreevne.

I henhold til forskrift om brannforebygging § 8 skal boliger oppgraderes til et sikkerhetsnivå som minst tilsvarer byggeforskrift 1984 eller senere byggeregler, så langt dette er mulig. For eldre bygg må dette vurderes opp mot byggets konstruksjon og tekniske begrensninger.

Videre åpner forskriftens § 2-1 for at oppgradering kan skje ved bygningstekniske tiltak, risikoreducerende tiltak eller en kombinasjon av disse, innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Det anbefales at det gjennomføres en særskilt brannteknisk vurdering med sikte på å dokumentere eller etablere tilstrekkelig brannsikkerhet. Dette er særlig viktig for bygninger i bruk til boligformål, hvor kravene til personsikkerhet er skjerpet.

Eiendommen er beliggende i tettbebygd byområde og er eksponert for alminnelig bystøy og innsyn fra nærliggende bebyggelse

Dørene oppfyller ikke kravene til universell utforming grunnet smal åpning.

Forhold knyttet til ventilasjon vurderes å ha betydning for helse og inneklima og er nærmere omtalt under punktet "Ventilasjon"

Radon:
Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. Iflg. radonkart <http://geo.ngu.no/kart/radon/> ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet blir omtalt særskilt i rapporten. Disse forholdene gis ikke tilstandsgrad, da de ikke nødvendigvis handler om teknisk funksjon eller slitasje, men om mulig risiko ved bruk eller opphold i boligen.

Hva som utgjør en slik risiko vil variere fra bolig til bolig og fra person til person. Forhold som for noen oppleves som uproblematisk, kan for andre – for eksempel barn, eldre eller personer med redusert funksjonsevne – representere en vesentlig fare.

Vurderingen bygger på en helhetlig og forsiktig tilnærming, der det tas hensyn til at kjøpere har ulike behov, forutsetninger og ulik toleranse for risiko. Det gjøres oppmerksom på at enkelte forhold med potensiell helse- eller sikkerhetsfare kan være skjult, og derfor ikke avdekkes ved visuell undersøkelse eller en standard gjennomgang.

Hensikten med å omtale slike forhold er å gjøre kjøper oppmerksom på mulige risikomomenter som kan kreve nærmere vurdering eller tiltak, basert på egen situasjon og bruk.

Bygningen er oppført i 1880 og det må påregnes at både lyd- og varmeisolering er vesentlig svakere enn det som forventes etter dagens standarder. Dette kan påvirke bokomfort og oppleves ulikt fra person til person, og det gjøres oppmerksom på at forhold knyttet til isolering og lydforhold i eldre bygninger normalt ikke anses som avvik, men som en del av byggets opprinnelige konstruksjon.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

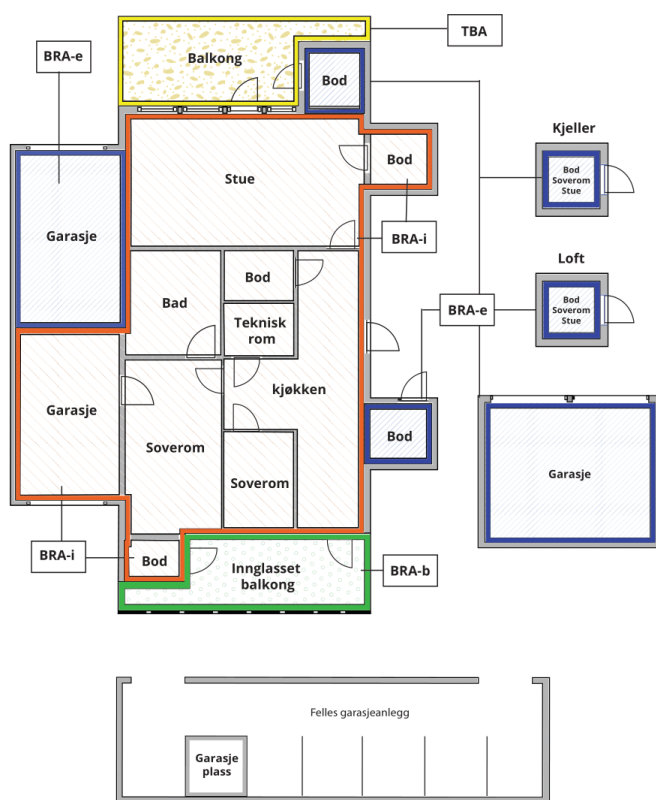
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	43			43			43
Loftsbod						5	5
SUM	43					5	48
SUM BRA	43						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré/gang, bad/wc, 2 soverom, stue/kjøkken		
Loftsbod		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innvegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Bygget er utformet slik at 1 etg. har en tykkere yttervegg enn etasjene over. Dette var en vanlig byggemåte på 1800 tallet og starten av 1900-tallet. Dette gjør at leiligheten i bygget ser like ut, men arealet i de nevnte etasjen vil variere ettersom ytterveggene er smalere jo høyere man kommer i bygget.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer.

Andel:
Leiligheten er på ca. 42,5 m². og er rundet opp til 43 m².

Leiligheten disponerer en bod på loft ca. 5 m². gulvareal. Bodan er ikke målbar grunnet skråtak og plassering av vegg/dør til bodan, men areal er lagt inn under ALH.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig og det anbefales arealmåling ved hjelp av 3D skanning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger fra rehabilitering i 1988, men tegningene samstemmer ikke overens med dagens løsning. Kjøkkenet er flyttet ut i stue, opprinnelig kjøkken benyttes i dag som entré og soverom, men det er ikke dokumentert at soverommet er godkjent til dagens bruk. Det bemerkes i den sammenheng at rommet blant annet ikke oppfyller de anbefalte størrelseskrav i tekniske forskrift - både dagens anbefalinger og eldre krav, men omtalt etter dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.5.2026	Per Køste	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	153	11	0	0	477.3 m ²	Tomteareal er ikke oppmålt av takstmann, arealet er hentet fra seeiendom.no	Eiet

Adresse

Bekkelagsveien 5

Hjemmelshaver

Borettslaget Bekkelagsv 5

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
942459718		Obf Regnskapsbyrå AS	Maria Schwaller Rosvoll

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

4

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenhet på Bekkelaget med fjordutsikt.

Området består i hovedsak av ene- og flermannsboliger, leilighetsbygg, samt næringslokaler. Borettslaget består av 6 leiligheter.

Om tomten

Tomten er til dels naturtomt og er delvis opparbeidet med felles uteplass med trær og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Eier/revkirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

På forespørsel har eier/revkirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Standard

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje. Den gjennomgående hjørneleiligheten har en arealeffektiv planløsning som inneholder: Entré/gang, 2 soverom, flislagt bad/wc og åpen stue kjøkkenløsning. Leiligheten er pusset opp i 2010/12 med unntak av badet iflg. eier.

Eiendomsopplysninger

Lavblokk oppført over 3 etasjer i tillegg til et lite bryggerhus i kjelleren og loft. Yttervegger antas å være oppført med teglstensvegger. Utvendig er fasadene pusset, slemmet og malt fasaden.

Det er registrert skjevheter/nivå forskjeller på gulv, vegger og himling, samt fasade, dette er normalt tatt alder på bygget i betraktning. Saltak i trekonstruksjon tekket med antatt takstein. Ikke befaring av takstmann og er av ukjent alder. Grunnmur og fundamenter i teglstein.

Grunnmur og fundamenter i isolert naturstein/teglstein. Fundamentert til antatt fast masse/fjell eller påler. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre. Tidstypisk kjeller med sprekker i murverk og fuktig kjeller. Overgangen mellom grunnmur/yttervegger og bjelkelag anses som en risikokonstruksjon, og er særlig utsatt for fuktbelastning og påfølgende råteskader.

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

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	78831586			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	12.05.2026	
3	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Oppdraget ble rekvirert av eier, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstillende Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimater for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningssskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp



Adresse

Bekkelagsveien 5, 1177 OSLO

Dato for energimerking

12.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-294848

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80359977

Gårdsnummer

153

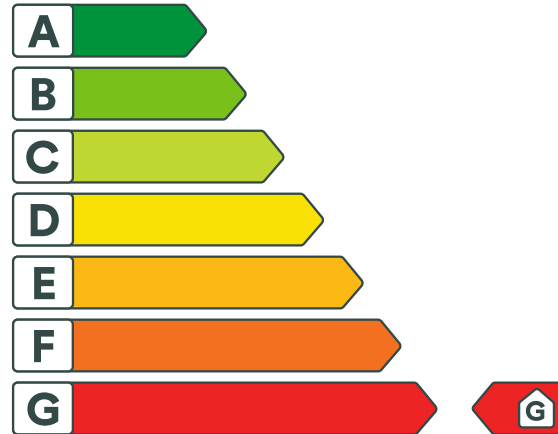
Bruksnummer

11

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


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

1880

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

44,0 m²

Oppvarmet bruksareal

44,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

575,86 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

575,86 kWh/m²

Totalt levert pr. år

27 111 kWh



Bekkelagsveien 5, 1177 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bekkelagsveien 5, 1177 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: 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 4: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens 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 6: 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 vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Brukertiltak

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



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>

Tidligere vedlikehold / oppgraderinger i borettslaget

Bekkelagsveien 5, 0177 Oslo

Vedlikehold / Oppgradering	År
Totalreovering bygning	1988
Oppussing fasade	1999?
Renoverert alle bad	2005
Rehabiliterert skorstein	2013
Murforbedring trapperom	2016?
Drenering inngangsparti 1 et	2017?
Nytt gjerde	2021
Ny platting	2022
Utbedring avløpsrør	Jan-2023
Sette opp rottestopper	Feb-2023
Nye varmtvannsbereder	Jun-2023
Nye sikringer	Des-2024
Nye vinduer	2024

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Brønn

Dato utkjørt: 05.05.26 Side 1 av 3



Borettslaget Bekkelagsv 5	Vår ref.: 240/4	Fødselsdato eier: 14.01.1973
BEKKELAGSVEIEN 5	Type: Frittstående borettslag	
1177 OSLO	Eiere: Maria Schwaller Rosvoll	
Organisasjonsnr: 942 459 718	Andelsnr: 4	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 5 349

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	178
	Renter og avdrag	912
	Renter og avdrag	406
	FELLESKOSTNADER	3 853

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	204 808	Gjeld siste årsoppg.:	206 975
Klient ajourf. lån:	1 228 852,12	Klient gj. s. årsoppg.:	1 241 852

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367852996, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2026: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 200

Saldo per 05.05.2026: 138 597

Andel av saldo: 23 100

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2042)

Lånenummer: 16368808184, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 214

Saldo per 05.05.2026: 753 958

Andel av saldo: 125 660

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 29.02.2044)

Lånenummer: 16369487128, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.05.2026: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 05.05.2026: 336 297

Andel av saldo: 56 049

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.11.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Silje Marie Flaaten

Adresse: Bekkelagsveien 5

Postnr/-sted: 1177 OSLO

E-post: N/A

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 05.05.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0

Borettslaget Bekkelagsv 5	Vår ref.: 240/4	Fødselsdato eier: 14.01.1973
BEKKELAGSVEIEN 5	Type: Frittstående borettslag	
1177 OSLO	Eiere: Maria Schwaller Rosvoll	
Organisasjonsnr: 942 459 718		

5: Restanse felleskostnader pr. 05.05.2026

Rente: 0 Overdekning: 0

6: Ligning - 2025

Annen formue: 43 713 Gjeld: 206 975 Andre inntekter: 2 284
 Utgifter: 12 244

7: Pålydende

Pålydende: 400 Opprinnelig innskudd: 100 000
 Andelsnr: 4 Partialobligasjonsnr: 4

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 19
 Gårds/bruksnr: 153/11
 Bygningstype: Uspesifisert
 Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 78831586

Forsikringskade meldes direkte til forsikringsselskapet. Styret informeres om skaden.

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting: 01.01.1980 SSBnr: H0101
 Oppvarmingstype: Uspesifisert
 Etasje: 1
 Heis: Nei
 Parkeringstype: Ingen ()
 Systemlås: Nei Antall rom:
 Husdyrhold: Nei Oppr. antall rom:
 Livsløp standard: Nei Kategori: 240-001
 Ansiennitetsregler: 1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD

2024: Vinduer er byttet.

2025: Styret har kartlagt og identifisert aktuelle rehabiliteringstiltak for borettslagets bygninger og fellesarealer.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Borettslaget Bekkelagsv 5 har ikke vaktmester/portner.

Beboerne har selv ansvar for alle oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking og daglig vedlikehold og renhold av fellesarealer

NØKLER.

Nøkler bestilles hos styreleder.

FORKJØPSRETT

De øvrige andelseierne har forkjøpsrett ved salg.

PARKERING.

Borettslaget har 2 parkeringsplasser. Må søkes av styret. Kr. 500,- pr. år pr. plass.

PIPERØR FOR PEIS

Borettslaget dekker kostnader for påstikk til piperør, dvs. å montere peisen til piperøret, med inntil kr. 20 000,- per andelseier. Øvrige kostnader påhviler den enkelte andelseier.

Styret ønsker å unngå at slikt arbeid gjøres av ikke-kyndige, siden det kan gå på bekostning av den felles brannsikkerheten.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tillatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Brønn

Dato utkjørt: 05.05.26 Side 3 av 3



Borettslaget Bekkelagsv 5

Vår ref.: 240/4

Fødselsdato eier: 14.01.1973

BEKKELAGSVEIEN 5

Type: Frittstående borettslag

1177 OSLO

Eiere: Maria Schwaller Rosvoll

Organisasjonsnr: 942 459 718

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Bruksoverlating registrert frem til 01.05.2015.
Leietaker er Agnor Berthenssen . tlf. 952 82 590.

Annen informasjon:

Borettslaget Bekkelagsv 5

generalforsamling 2026

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 24.03.2026, kl 17:00

Sted: Bekkeslagsveien 5, hos Silje
Marie Flaaten (H0302)

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til siljemflaaten@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Bekkelagsv 5 tirsdag 24.03.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

ÖBF



Generalforsamling i Borettslaget Bekkelagsv 5

Tirsdag 24.03.2026, kl 17:00
Bekkeslagsveien 5, hos Silje Marie Flaaten (H0302)

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Bekkelagsv 5

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

- 3.1 Årsregnskapet for 2025**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2026**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 0.

4. Orientering

4.1 Dugnad

Hageplaner og dugnad.

4.2 Vedlikehold og reparasjoner

Mur, tregulv og postkasser i fellesarealene må vedlikeholdes.

4.3 Brannslukningsapparater går ut på dato

Brannslukningsapparater går ut på dato, og derfor må borettslaget bestille nye brannslukningsapparater.

5. Forslag

5.1 Forslag om å etablere IN-ordning på eksisterende lån

Individuell nedbetaling av fellesgjeld gir andelseierne mulighet til å betale ned sin del av boligselskapets fellesgjeld. På OBFs nettsider kan du lese mer om hva denne ordningen går ut på og fordeler og ulemper ved den.

[IN-ordning: Bør du betale ned fellesgjelden? | Guide fra OBF](#)

Denne informasjonen er også vedlagt denne innkallingen.

Ved etablering av individuell nedbetaling av fellesgjeld belastes borettslaget med et etableringsgebyr på kr 15 960 inkl.mva.

Borettslaget belastes med et årlig vedlikeholdsgebyr på kr 7 671 inkl. mva.

Hver andelseier belastes med et gebyr på kr 2 873 inkl. mva. ved hver nedbetaling uavhengig av innbetalingsbeløp.

IN-andeler kan innfris to ganger i året hhv. 10.mars og 10.september. Minimumsbeløpet er kr 30.000,-, og de som ønsker det kan innfri hele sin andel med en gang.

Ordningen trer i kraft etter at en eventuell avtale mellom aksjelaget og OBF er inngått.

Borettslaget har i dag tre separate lån, men styret ønsker å refinansiere disse til ett samlet lån. På bakgrunn av etablerings- og vedlikeholdskostnader legges det til grunn at ordningen etableres knyttet til dette ene lånet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar at borettslaget inngår en avtale med OBF om individuell nedbetaling av fellesgjeld på eksisterende lån, forutsatt at lånene refinansieres til ett samlet lån.

5.2 Forslag om dekning av kostnader til åpning av piperør for peis

Det har tidligere vært praksis at borettslaget har dekket kostnader ifm. åpning av piperøret for peis. Styret finner imidlertid ikke kopi av vedtaket på dette, og derfor må spørsmålet behandles på nytt.

Det foreslås at sameiet dekker åpning av piperøret med kostnader opptil kr 20.000,-. Alle andre kostnader påhviler den enkelte andelseier.

Det er totalt seks andelseiere som har mulighet til å etablere peis, hvorav tre andelseiere ikke har åpnet piperøret for installasjon av peis.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å dekke kostnader til åpning av piperør for etablering av peis med inntil kr 20 000.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Madelen Larsen.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Jarle Stølsnes.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Ågot Raab.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 16.03.2026

Styret i Borettslaget Bekkelagsv 5

Styreleder, Silje Marie Flaaten
Styremedlem, Jarle Stølsnes
Styremedlem, Madelen Larsen
Varamedlem, Ågot Pernille Raab

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Bekkelagsv 5

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Silje Marie Flaaten
Styremedlem, Jarle Stølsnes
Styremedlem, Madelen Larsen
Varamedlem, Ågot Pernille Raab

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på siljemflaaten@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Bekkelagsv 5

Borettslaget Bekkelagsv 5 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 942459718. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 6 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør bestilles hos styreleder.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Status for perioden:

Styret har registrert at brannsløkkingsapparatene i enhetene nærmer seg utløpsdato og bør erstattes i kommende periode. Det er videre avdekket behov for bedre orden og ryddighet i fellesarealer, da uoversiktlige og rotete fellesområder kan utgjøre en brannrisiko og øke faren for skadedyr. Styret vil følge opp dette i kommende periode.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Bekkelagsv 5, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Det er ikke gjennomført særskilte HMS-tiltak i perioden. Styret vil i kommende periode vurdere behovet for å etablere og oppdatere borettslagets internkontrollrutiner.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Bekkelagsv 5 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 78831586.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2025

Ingen boenheter har skiftet eier i 2025.

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Bekkelagsv 5 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert.

Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post. Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024: Vinduer er byttet.

2025: Styret har kartlagt og identifisert aktuelle rehabiliteringstiltak for borettslagets bygninger og fellesarealer.

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 2 møter og behandlet 0 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- **Oppgradering av fellesarealer.** Styret har gjennomført tiltak for å tilrettelegge og oppgradere den sosiale sonen ved pergolaen, med mål om å skape et mer innbydende og funksjonelt uteområde for beboerne.

- **Vedlikehold og rehabilitering.** Styret har kartlagt og identifisert aktuelle rehabiliteringstiltak for borettslagets bygninger og fellesarealer. Følgende tiltak er vurdert: Flekking og utbedring av murvegger, boning / oljebehandling av svalganger, opprydding og organisering av felles loftarealer og kjeller, vedlikehold av blomsterbed, etterfylling og utjevning av grusdekke ved parkeringsarealer og inngangspartiet.

Styret vil i kommende periode vurdere prioritering og gjennomføring av disse tiltakene basert på tilstandsvurdering, tilgjengelige midler og dugnadsånd.

- **Økonomi og felleskostnader.** Det er blitt foretatt en gjennomgang av borettslagets økonomi med formålet å identifisere tiltak for å redusere månedlige felleskostnader. I samarbeid med borettslagets forretningsfører, OBF, undersøkes mulighetene for å refinansiere og samle tre eksisterende lån til ett. En slik refinansiering vil bidra til en mer oversiktlig lånestruktur og forenkling av borettslagets økonomiforvaltning. Felleskostnadene holdes på dagens nivå.

16.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Bekkelagsv 5

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.03.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	554 659	324 000	386 117	385 117
Sum		554 659	324 000	386 117	385 117
Sum					
		554 659	324 000	386 117	385 117
Forretningsførsel og revisjon	2	53 303	54 376	53 451	56 706
Vedlikehold	4	94 868	1 164 086	48 200	56 800
Forsikring		43 999	38 956	36 400	46 800
Kommunale avgifter		65 948	61 335	67 900	74 100
Brensel og strøm		25 120	23 496	32 000	30 000
Andre driftsutgifter	5	30 229	8 969	2 343	6 000
Sum		313 467	1 351 218	240 294	270 406
Driftsresultat før individuell innbetaling					
		241 192	-1 027 218	145 823	114 711
Driftsresultat etter individuell innbetaling					
		241 192	-1 027 218	145 823	114 711
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	6	9 378	9 757	0	0
Rentekostnad	7	73 424	46 061	84 020	65 486
Andre finansposter	8	4 329	3 721	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-59 717	-32 584	-84 020	-65 486
Årsresultat					
	9	181 475	-1 059 802	61 803	49 225
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-81 481	-60 819	-67 580	-42 222
Opptak lån		0	1 150 000	0	0
Endring i disponible midler	9	99 994	29 379	-5 777	7 003

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	15, 16	1 466 629	1 466 629
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		1 466 629	1 466 629
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 348	4 500
Forskuddsbetalte kostnader	10	55 125	38 988
Andre fordringer		0	5 917
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		204 149	124 361
Sum omløpsmidler		264 621	173 766
SUM EIENDELER		1 731 250	1 640 395

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	11	2 400	2 400
Annen egenkapital 1.1		-297 181	762 620
Årets resultat	9	181 475	-1 059 802
Sum egenkapital	12	-113 306	-294 781
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	13	1 241 853	1 323 334
Borettsinnskudd	14	600 000	600 000
Sum langsiktig gjeld		1 841 853	1 923 334
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	5 348
Leverandørgjeld		0	1 700
Påløpne renter		358	2 176
Annen kortsiktig gjeld		2 346	2 618
Sum kortsiktig gjeld		2 704	11 842
Sum gjeld		1 844 557	1 935 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 731 250	1 640 395

Oslo 31.12.25

Styret i Borettslaget Bekkelagsv 5

Sted: _____, dato: _____

Silje Marie Flaaten
Styreleder

Jarle Stølsnes
Styremedlem

Madelen Larsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	263 304	263 304	263 330	277 409
3607 Renter og avdrag	121 752	60 696	121 787	107 708
3645 Inntekter parkeringsplasser	0	0	1 000	0
3900 Andre driftsinntekter	169 603	0	0	0
Sum	554 659	324 000	386 117	385 117

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	5 125	6 750	4 900	5 356
Forretningsførerhonorar	44 964	43 020	43 900	46 350
Annen regnskapsførsel	3 214	4 606	4 651	5 000
Sum	53 303	54 376	53 451	56 706

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	36 061	0	30 000	32 600
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	32 428	215 672	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	1 543	4 139	7 700	6 000
6640 Periodisk vedlikehold	14 837	7 990	10 500	18 200
6650 Prosjekt vinduer	0	936 286	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	94 868	1 164 086	48 200	56 800

Note 5 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	176	0	343	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	0	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 538	2 350	0	0
7772 Andre gebyrer	0	1 420	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	1 081	1 260	0	0
7790 Andre driftskostnader	26 434	500	2 000	6 000
Sum	30 229	8 969	2 343	6 000

Note 6 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	9 215	9 519	0	0
8059 Andre renteinntekter	163	238	0	0
Sum	9 378	9 757	0	0

Note 7 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8143 Lånenr 1212.58.24755	1 396	4 349	1 406	0
8144 Lånenr 1636.78.52996	0	8 934	8 576	0
8145 Lånenr 16368808184	0	23 392	44 510	0
8146 Lånenr. 1636.94.87128	19 641	9 370	29 528	18 508
8150 Renter gjeldsbrevlån	43 870	0	0	39 372
8151 Renter gjeldsbrevlån	8 517	0	0	7 606
8159 Andre rentekostnader	0	17	0	0
Sum	73 424	46 061	84 020	65 486

Note 8 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	4 329	3 721	0	0
Sum	4 329	3 721	0	0

Note 8 - Andre finansposter

Note 9 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	161 923	132 544
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	181 475	-1 059 802
Opptak av langsiktig lån	0	1 150 000
Avdrag langsiktig lån	-81 481	-60 819
B. Årets endring i disponible midler	99 994	29 379
C. Disponible midler 31.12	261 917	161 923

Note 10 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	55 125	38 988
Sum	55 125	38 988

Note 11 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 6 andeler a kr 400.

Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 13 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:		Vedlikehold og rehabilitering - Vindusrehabilitering		Vedlikehold og rehabilitering
Låne nummer:	16368808184	16367852996	12125824755	16369487128
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023	2013	2024
Rentesats:	5.25 %	5.35 %	5.50 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	29.02.2044	30.12.2042	30.09.2025	30.11.2044
Opprinnelig lånebeløp:	800 000	150 000	563 779	350 000
Lånesaldo 01.01:	788 605	145 528	39 200	350 000
Avdrag i perioden:	26 122	5 212	39 200	10 947
Lånesaldo 31.12:	762 483	140 316	0	339 053
Saldo 5 år frem i tid:	618 818	111 261	0	279 931

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367852996	6	23 386	140 316
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368808184	6	127 081	762 486
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369487128	6	56 509	339 054

Kommentarer til lån

Av borettslagets lån kr. 1 284 133 er sikret med pant i eiendommen som har bokført verdig på kr. 1 466 629.

Note 14 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 1 466 629.

Note 15 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 466 629
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 466 629
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 466 629

Antatt levetid i år :

Note 16 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 29.10.1986, og anskaffelseskostnaden var kr. 1.466.629. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Bekkelagsv 5.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Bekkelagsv 5

Styreleder	Silje Marie Flaaten (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Jarle Stølsnes (sign.)	03.03.2026
Styremedlem	Madelen Larsen (sign.)	11.03.2026

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bekkelagsv 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Bekkelagsv 5. som viser et **overskudd** på **NOK 181 475**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 12. i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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 for MKE, 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsberetning. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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:

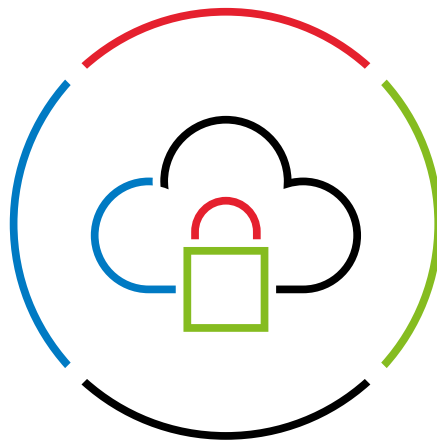
<https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Aurland, 16. mars 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

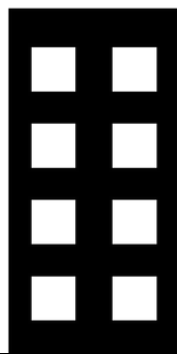
Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

VEDLEGG



Hva er IN-ordning, og lønner det seg å betale ned fellesgjelden?

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) gir deg muligheten til å betale ned din del av boligselskapets fellesgjeld. Dette kan være en god måte å redusere månedlige utgifter på og skape større økonomisk trygghet. Men før du bestemmer deg, er det viktig å forstå både fordelene og ulempene. Vi vil her gå gjennom hva IN-ordningen innebærer, hvordan prosessen fungerer, og hvilke vurderinger du bør gjøre.

I denne artikkelen får du svar på:

- Hva er IN-ordning?
- Hva er fellesgjeld?
- Lurt å betale ned fellesgjelden?
- Hva er fellesgjelden min?
- Fordeler og ulemper
- Hvordan foregår innbetaling?
- Hvordan får man IN-ordning?

Hva er IN-ordning?

IN-ordning (in ordning) står for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir deg som eier av en andelsleilighet muligheten til å betale ned din andel av fellesgjelden i boligselskapet. Fellesgjeld er den totale gjelden som borettslaget eller sameiet har påtatt seg for å dekke kostnader knyttet til større vedlikeholdsprosjekter, som oppussing, takfornyning eller nye vinduer. Med IN-ordningen kan du selv velge å innfri hele eller deler av denne gjelden, noe som vil redusere dine fremtidige felleskostnader.

Det betyr at du får større kontroll over din økonomi og kan redusere husleien eller felleskostnadene, ettersom du betjener mindre av boligselskapets gjeld månedlig.

Hva er fellesgjeld?

Fellesgjeld er et lån boligselskapet tar opp for å finansiere større vedlikeholds- eller utviklingsprosjekter. Disse lånene fordeles mellom boenhetene, og du betaler en andel av fellesgjelden gjennom dine månedlige felleskostnader. Eksempler på prosjekter som kan finansieres med fellesgjeld inkluderer alt fra rehabilitering av fasader og balkonger til oppgradering av rør og fellesområder.

Når et slikt lån tas opp, er det ikke bare fordelt over en kort periode. Lånene løper gjerne over mange år, noe som gjør at de månedlige felleskostnadene kan øke. Med en IN-ordning kan du velge å betale ned gjelden raskere, noe som kan gi økonomiske fordeler på sikt.

Er det lurt å betale ned fellesgjelden?

Hvorvidt det lønner seg å betale ned fellesgjelden avhenger av flere faktorer, inkludert din økonomiske situasjon og planer for fremtiden. Det er flere fordeler ved å betale ned fellesgjelden, spesielt hvis du ønsker å redusere de månedlige utgiftene dine. Ved å betale ned hele eller deler av gjelden, vil du se en direkte reduksjon i felleskostnadene du betaler hver måned.

Samtidig må du være klar over at en nedbetaling av fellesgjeld er endelig. Det betyr at dersom du plutselig skulle trenge penger til andre formål, er det ikke mulig å øke fellesgjelden igjen. Nedbetalingen kan ikke reverseres. Derfor er det viktig at du vurderer din langsiktige økonomi og trygghet før du tar beslutningen om å betale ned gjelden.

I tillegg vil en leilighet uten fellesgjeld ofte fremstå som mer attraktiv for kjøpere, noe som kan øke verdien ved et fremtidig salg. Dette er viktig å tenke på hvis du vurderer å selge boligen din på sikt. Vi bruker informasjonskapsler på nettstedet vårt for å se hvordan du samhandler med det. Ved å godta samtykker du til vår bruk av slike informasjonskapsler. Personvernerklæring Innstillinger Vurder nøye om nedbetaling av fellesgjeld passer din økonomi og fremtidsplaner.

Hva er fellesgjelden min?

For å få oversikt over din andel av fellesgjelden, kan du enkelt kontakte OBF. Vi har alltid en oppdatert oversikt over hvor mye fellesgjeld som gjenstår for din leilighet. Det kan være smart å sjekke saldoen regelmessig, særlig hvis du vurderer å betale ned deler av eller hele fellesgjelden.

Fordeler og ulemper med IN-ordning

Fordeler med IN-ordning:

Økonomisk fleksibilitet: IN-ordning gir deg muligheten til å bestemme selv hvor raskt du ønsker å betale ned fellesgjelden. Du kan tilpasse nedbetalingsplanen etter din økonomiske situasjon.

Redusert husleie eller felleskostnader: Etter hvert som du betaler ned fellesgjelden, vil dine månedlige felleskostnader bli lavere, noe som gir deg større økonomisk spillerom.

Økt verdi på boligen: Leiligheter uten fellesgjeld er ofte mer attraktive på markedet. Ved et fremtidig salg kan boligen oppnå en høyere pris fordi kjøperen slipper å overta fellesgjelden.

Valg av egen bank: Med IN-ordning står du fritt til å velge hvilken bank du ønsker å bruke til nedbetalingen. Det kan være lurt å sammenligne betingelser og renter fra forskjellige banker.

Trygghet mot renteøkninger: Når du har betalt ned fellesgjelden, trenger du ikke å bekymre deg for eventuelle renteøkninger på boligselskapets lån.

Ulemper med IN-ordning:

Endelig nedbetaling: Når fellesgjelden først er betalt ned, kan du ikke øke den igjen hvis du plutselig skulle trenge ekstra penger. Derfor bør du vurdere om du har en stabil økonomi før du tar denne beslutningen.

Risiko ved konkurs: Selv om konkurs i boligselskaper er sjeldent, kan det skje. Hvis boligselskapet går konkurs, vil du bli regnet som en kreditor på lik linje med banken. Dette kan føre til at du mister deler av innskuddet hvis boligselskapets eiendeler ikke dekker gjelden.

Anbefaling ved høy gjeld:

Dersom boligselskapet har mer enn 70 % av kostnadene sine finansiert gjennom lån, anbefales det ikke å innføre IN-ordning, da det kan gjøre selskapet mer sårbart økonomisk.

Hvordan foregår innbetaling?

Innbetaling av fellesgjeld skjer på bestemte datoer gjennom året. Når du har bestemt deg for å betale ned hele eller deler av din fellesgjeld, kan du kontakte OBF som vil hjelpe deg med å sikre at innbetalingen går riktig for seg. Det er viktig at du følger de oppsatte datoene for nedbetaling, slik at betalingen blir registrert korrekt.

Etter at innbetalingen er gjennomført, vil du oppleve en reduksjon i de månedlige felleskostnadene dine. Denne endringen vil også være synlig i din ligningsoppgave og på eventuelle oversikter over boligkostnader.

Hvordan får man IN-ordning?

Det er boligselskapet som må ta initiativ til å innføre IN-ordning. Hvis dette ikke allerede er etablert i ditt boligselskap, kan det foreslås og stemmes over på generalforsamlingen eller årsmøtet. Dersom flertallet stemmer for ordningen, kan IN-ordning bli innført, og du vil da få muligheten til å nedbetale din andel av fellesgjelden.

Har du spørsmål om IN-ordning?

Hvis du har spørsmål eller ønsker mer informasjon om hvordan IN-ordning kan fungere for deg, er vi i OBF her for å hjelpe. Ta kontakt med oss, så kan vi gi deg den informasjonen du trenger for å ta en god beslutning for din økonomi.

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Bekkelagsv 5 tirsdag 24.03.2026 kl. 17:00 - Bekkeslagsveien 5, hos Silje Marie Flaaten (H0302).

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Bekkelagsv 5

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Silje Marie Flaaten ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Generalforsamlingen startet kl. 17:15 hjemme hos styreleder Silje.

Til stede var 5 andelseiere fysisk, 1 digitalt. Til sammen 6 stemmeberettigede.

1. Silje Marie Flaaten
2. Jarle Stølsnes
3. Ågot Pernille Raab
4. Maria Schwaller Rosvoll
5. Even Næss

Madelén er ikke fysisk tilstede ved generalforsamlingens start, men har avklart med styreleder Silje at hun ringes inn via Facetime når de innmeldte saker skal stemmes på.

Vedtak:

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

- **Referent:** Silje stiller som referent
- **Protokollvitner:** Jarle & Even stiller som protokollvitner

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet erklæres lovlig satt. Oppsatt dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2025

Vedtak:

Årsmeldingen for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Styret la frem Årsregnskapet for 2025. Under gjennomgangen kom følgende innspill fra generalforsamlingen:

- **Forretningsførsel og revisjon:** Generalforsamlingen reagerer på høye kostnader knyttet til forretningsførsel og revisjon, og ber styret vurdere om det finnes rimeligere alternativer.
- **Forsikring:** Generalforsamlingen reagerer på høye forsikringskostnader. Det ble opplyst at det er svært lenge siden forsikringsavtalene har blitt revidert. Generalforsamlingen anmoder styret om å innhente pristilbud fra andre forsikringsselskaper.
- **Utdype kostnader.** Generalforsamlingen anmoder styret om å utdype og tydeliggjøre kostnadspunktene under Note 4 og Note 5 i årsregnskapet.

Vedtak:

Årsregnskapet 2025 ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til neste års drift.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble lagt frem og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Styret la frem budsjett for 2026 til orientering. Under gjennomgangen kom følgende innspill fra generalforsamlingen:

- **Sette ned felleskostnader:** Generalforsamlingen anmoder styret om å vurdere en reduksjon av månedlige felleskostnader i størrelsesorden kr 500–1 000,- per andel.
- **Omkjøring via Bjerringbakken.** I forbindelse med forestående rehabilitering av vann- og avløpsnett i Bekkelagsveien, kan det oppstå økt trafikkbelastning gjennom Bjerringbakken. Generalforsamlingen anmoder styret om å kontakte kommunen for å be om avbøtende tiltak, herunder ny asfalt og oppsetting av gjerder, dersom trafikkomleggingen medfører vesentlig merbelastning.

Vedtak:

Budsjettet for 2026 ble gjennomgått.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Det innføres ikke styrehonorar for inneværende periode.

4. Orientering

4.1 Dugnad

Styret la frem orientering knyttet til Hagearbeid & Dugnad: Styret har kartlagt og identifisert aktuelle hagetiltak. Følgende tiltak er vurdert: Årets blomster i blomsterkassene, Vedlikehold av blomsterbed, Stusse trær som hindrer utsikt, Sviller med stokkmaur, Forkorte beddet utenfor Madelén, Utbedre Paviljongen ved inngangen.

Vedtak:

Borettslaget ønsker å prioritere og gjennomføre følgende hagetiltak:

- **Hagedugnad lørdag 9. Mai.** Felles dugnad for gjennomføring av prioriterte hage- og vedlikeholdstiltak.
- **Årets blomster i blomsterkassene.** Ågot velger ut og anskaffer årets blomster. Kostnadene dekkes av borettslaget.
- **Forkorting av blomsterbed utenfor Madelén.** Blomsterbeddet forkortes for å bedre tilrettelegge for en sosial sone i området.
- **Fjerning av sviller i blomsterbed.** Samtlige sviller (4 stk.) fjernes for å minimere risikoen for at stokkmaur bosetter seg i bed og nærliggende strukturer.
- **Utbedring av Paviljongen ved inngangen.** Tiltaket anses å være mer omfattende og kostnadskrevenne enn først antatt, da det mest sannsynlig vil kreve graving og sanering – ikke bare utskifting av stein. Tiltaket settes inntil videre på vent til bedre beslutningsgrunnlag foreligger. Aksjonspunkt: Silje ferdigstiller tydeligere tegninger for sin visjon, samt utarbeider en mer grundig økonomisk analyse av prosjektet.

4.2 Vedlikehold og reparasjoner

Styret la frem orientering knyttet til vedlikehold og reparasjoner: Styret har kartlagt og identifisert aktuelle rehabiliteringstiltak for borettslagets bygninger og fellesarealer. Følgende tiltak er vurdert: Flekking og utbedring av murvegger, boning/oljebehandling av svalganger, opprydding og organisering av felles loftarealer og kjeller, etterfylling og utjevning av grusdekke ved parkeringsarealer og inngangspartiet.

Vedtak:

Borettslaget ønsker å prioritere og gjennomføre følgende tiltak:

1. **Flekking og utbedring av murvegger.** Det ble opplyst at det skal finnes en pose sement i kjelleren som kan benyttes til arbeidet. Aksjonspunkt: Silje lokaliserer sementen i kjelleren.
2. **Boning / oljebehandling av svalganger.** Svalgangene skal behandles med treoljeprodukt (uten lakk). Kostnaden fordeles likt mellom andelseierne Silje, Even, Ågot og Jarle. Aksjonspunkt: Silje, i samråd med Ågot, anskaffer egnet treolje.
3. **Påfyll av grus/ singel.** Aksjonspunkt: Even anskaffer egnet grusdekke.
4. **Opprydding av felles loftarealer og kjeller.** Hver andelseier bes om å gå gjennom sine eiendeler plassert i felles loftarealer og kjeller. Under dugnaden 9. mai har borettslaget tilgang på henger som kan benyttes til bortkjøring av det som ønskes kastet.

4.3 Brannslukningsapparater går ut på dato

Styret la frem orientering knyttet til Brannslukningsapparater: Borettslagets eksisterende brannslukningsapparater har utgått holdbarhetsdato og må erstattes for å ivareta forskriftsmessig brannsikkerhet.

Vedtak:

Det anskaffes nye brannslukningsapparater til alle andeler. Even Næss påtar seg å innhente og bestille apparatene. Kostnadene påhviler den enkelte andelseier.

5. Forslag

5.1 Forslag om å etablere IN-ordning på eksisterende lån

Individuell nedbetaling av fellesgjeld gir andelseierne mulighet til å betale ned sin del av boligselskapets fellesgjeld. På OBFs nettsider kan du lese mer om hva denne ordningen går ut på og fordeler og ulemper ved den.

[IN-ordning: Bør du betale ned fellesgjelden? | Guide fra OBF](#)

Denne informasjonen er også vedlagt denne innkallingen.

Ved etablering av individuell nedbetaling av fellesgjeld belastes borettslaget med et etableringsgebyr på kr 15 960 inkl.mva.

Borettslaget belastes med et årlig vedlikeholdsgebyr på kr 7 671 inkl. mva.

Hver andelseier belastes med et gebyr på kr 2 873 inkl. mva. ved hver nedbetaling uavhengig av innbetalingsbeløp.

IN-andeler kan innfris to ganger i året hhv. 10.mars og 10.september. Minimumsbeløpet er kr 30.000,-, og de som ønsker det kan innfri hele sin andel med en gang.

Ordningen trer i kraft etter at en eventuell avtale mellom aksjelaget og OBF er inngått.

Borettslaget har i dag tre separate lån, men styret ønsker å refinansiere disse til ett samlet lån. På bakgrunn av etablerings- og vedlikeholdskostnader legges det til grunn at ordningen etableres knyttet til dette ene lånet.

Vedtak:

Avstemming: **Forslaget ble ikke vedtatt.**

- 2 stemmer for,
- 3 stemmer imot
- 1 stemmer blank

Generalforsamlingen er positive og ønsker at det blir gjennomført en runde med forretningsfører og låneavtaler for å se på reviderte "administrasjonsgebyrer" ved etablering av IN-ordning i fremtiden.

5.2 Forslag om dekning av kostnader til åpning av piperør for peis

Det har tidligere vært praksis at borettslaget har dekket kostnader ifm. åpning av piperøret for peis. Styret finner imidlertid ikke kopi av vedtaket på dette, og derfor må spørsmålet behandles på nytt.

Det foreslås at sameiet dekker åpning av piperøret med kostnader opptil kr 20.000,-. Alle andre kostnader påhviler den enkelte andelseier. Det er totalt seks andelseiere som har mulighet til å etablere peis, hvorav tre andelseiere ikke har åpnet piperøret for installasjon av peis.

Vedtak:

Avstemming: **Forslaget ble vedtatt.**

- 6 stemmer for,
- 0 stemmer imot,
- 0 blanke stemmer.

Borettslaget dekker kostnader for påstikk til piperør, dvs. å montere peisen til piperøret, med inntill kr. 20 000,- per andelseier. Øvrige kostnader påhviler den enkelte andelseier. Styret ønsker å unngå at slikt arbeid gjøres av ikke-kyndige, siden det kan gå på bekostning av den felles brannsikkerheten.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:

Styreleder vervet var ikke til valg, og Silje har 1 år igjen av sin periode.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

- Styremedlem som har fullført sin periode: Madelén Larsen. Dette styrevervet er oppe til valg.
- Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Jarle Stølsnes.

Vedtak:

- Madelén gjenvelges som styremedlem for en ny periode på 2 år
- Even Næss velges inn som nytt styremedlem i styret på 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Ågot Raab.

Vedtak:

- Ågot Raab velges inn som varamedlem for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamlingen hevet kl.19:00.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Silje Marie Flaaten
- Styremedlem og vara for styreleder: Jarle Stølsnes
- Styremedlem: Madelén Larsen
- Styremedlem: Even Næss
- Varamedlem: Ågot Pernille Raab

Protokoll for Borettslaget Bekkelagsv 5

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Silje Marie Flaaten (sign.)	25.03.2026
Sekretær	Silje Marie Flaaten (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Even Næss (sign.)	25.03.2026
Protokollvitne	Jarle Stølsnes (sign.)	25.03.2026

HUSORDENSREGLER – Borettslaget Bekkelagsveien 5

,

1. Generelt

Beboerne plikter å sette seg inn i og følge husordensreglene, og er også ansvarlige for at de overholdes av husstandens beboere til enhver tid. Dette gjelder også for leietakere.

Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser ved å avgi skriftlige advarsler til husstanden. Styret kan pålegge egnede tiltak ved fortsatt overtredelse av husordensreglene.

2. Leilighet

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Hamring, boring og andre støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 21:00. Søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter. Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på plattingen som kan medføre støy, skal styret varsles på forhånd.

3. Svalgang

Beboer er selv ansvarlig for å fjerne snø og is fra svalgang. Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill så sant dette er i henhold til brannforskrifter og ikke til sjenanse fra andre beboere.

4. Fellesrom, uteområder, boder og loft

Private gjenstander skal ikke hensettes på loft, loftgang, kjellerrom, svalgang/inngangsparti, uteområder eller innkjørsel. Det samme gjelder poser med søppel eller annet avfall. Sykler kan settes i kjeller. Særlig brannfarlige materialer som bensin, gass m.m. er ikke tillatt å lagre i fellesarealer eller boder av hensyn til eksplosjons- og brannsikkerheten i gården. Innkjørselen skal ikke benyttes til parkering av kjøretøy. Den må være tilgjengelig for blålysetater og andre som har behov for kortvarig opphold i gården.

5. Vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte seksjonseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin, sikringskap til leiligheten og synlige rørledninger og avløpsrør. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

6. Utvendig platting

Borettslagets platting skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Ved bruk av borettslagets kullgrill skal denne rengjøres etter bruk.

7. Endringer av fasaden

Bekkelagsveien 5 er på byantikvarens gule liste. Det betyr at vi ikke har anledning til å gjøre noen endringer som berører fasaden.

8. Dyrehold i leiligheten

Det er tillatt å holde husdyr i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboerne. Ved gjentatte klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

10. Brannsikkerhet

Den enkelte borettsshaver og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell. Det skal være minst ett brannslukningsapparat (eller brannslange) og en eller flere røykvarslere i leiligheten.

11. Utleie (utlån) av leilighet

Melding om utleie eller utlån må på forhånd sendes styret for godkjenning. Styret må til enhver tid ha kunnskap om hvem som bor i sameiet. Godkjenning av utleie gjelder for en periode av 2 år om gangen. Airbnb er ikke tillatt.

12. Ansvar ved utleieforhold

Både borettsshaver og leietaker har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Borettsshaver er ansvarlig overfor sameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET BEKKELAGSVEIEN 5

etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Bekkelagsveien 5. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 6 andeler, pålydende NOK 400,- *per andel*. Hver andel gir bruksrett til en bolig og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.¹

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

¹ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete.

Laget må gjøre forkjøpsretten gjeldende:

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Forkjøpsrettshaveren må gjøre forkjøpsretten gjeldende overfor laget:

- innen fjorten –14- dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen tre hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av borettslagsloven og disse vedtekter.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig gjennom oppslag i gangene eller på annen måte om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Varsel kan også skje elektronisk til de andelseierne som har akseptert dette jfr borettslagslovens § 1-6. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Er det flere andelseiere som ønsker å benytte forkjøpsretten bestemmer styret på grunn av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter dato for første overtagelse av andel i laget. Står flere andelseiere etter dette med lik ansiennitet avgjøres fordelingen ved loddrekning mellom disse andelseierne. Styret kan fravike regelen om ansiennitet dersom særlige grunner tilsier det.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.²

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

² Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndrivning-fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.³

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning beslattes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

³ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan stemme for mer enn to andeler.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Bekkelagsveien 5



Bekkelagsveien 5 gårdsnr 153 bruksnr 77 er en eldre murgård bygget rundt 1890. Den er på 3 etasjer + loft og et lite kjellerrom. På loftet er det boder til bruk for beboerne, øvrig lofts plass samt kjellerrom er for borettslaget felles eiendeler.

Borettslaget Bekkelagsveien 5 ble opprettet på 1980-tallet da bygget ble totalrenovert. Borettslaget har ingen vaktmester. Beboerne er selv ansvarlig for snømåking, plenklipping, stell av hage samt generelt enkelt vedlikehold. Styret innkaller til dugnad når det er nødvendig.

Parkering:

Borettslaget har to parkeringsplasser. Disse disponeres etter ansiennitet. Beboer som ønsker å stå på liste for tildeling av parkeringsplass må melde fra til styret.

Parkering er ikke tillatt i innkjørselen. Den skal være fritt tilgjengelig for blålysetater, vareleveranser, arbeidsfolk som utfører arbeid for borettslaget mm.

Trappevask:

Trappene må feies på vinter, feies og vaskes på sommer. Ansvar for vask fordeles slik;

- trapp opp til 2.et ; vaskes av beboere i 1.et
- trapp opp til 3.et ; vaskes av beboere i 2.et
- trapp opp til 4.et (loft) ; vaskes av beboere i 3.et

Snømåking:

Beboere som disponerer parkeringsplass er selv ansvarlig for måking av plassene. For øvrig må alle beboere

bidra til å holde innkjørsel/inngangsparti/adkomst til postkasser og søppelstativ fri for snø. Beboere i 2. og 3. et må holde svalgangene fri for snø. Beboere i 1.et måker hos seg.

Plenklipping/vanning av blomsterbed:

Beboere må bli enige om fordeling av ansvar utover sommeren. Avklares i forbindelse med generalforsamling

Søppelhåndtering:

I Oslo er det avfallsortering. Matavfall og plast skal i grønne og lilla poser – restavfall i annen pose. Bruk dobbelknote og pass på at det er avfallspose i stativet når søpla kastes. Papp og papir skal legges i beholdere nede i svingen i Bjerringbakken.

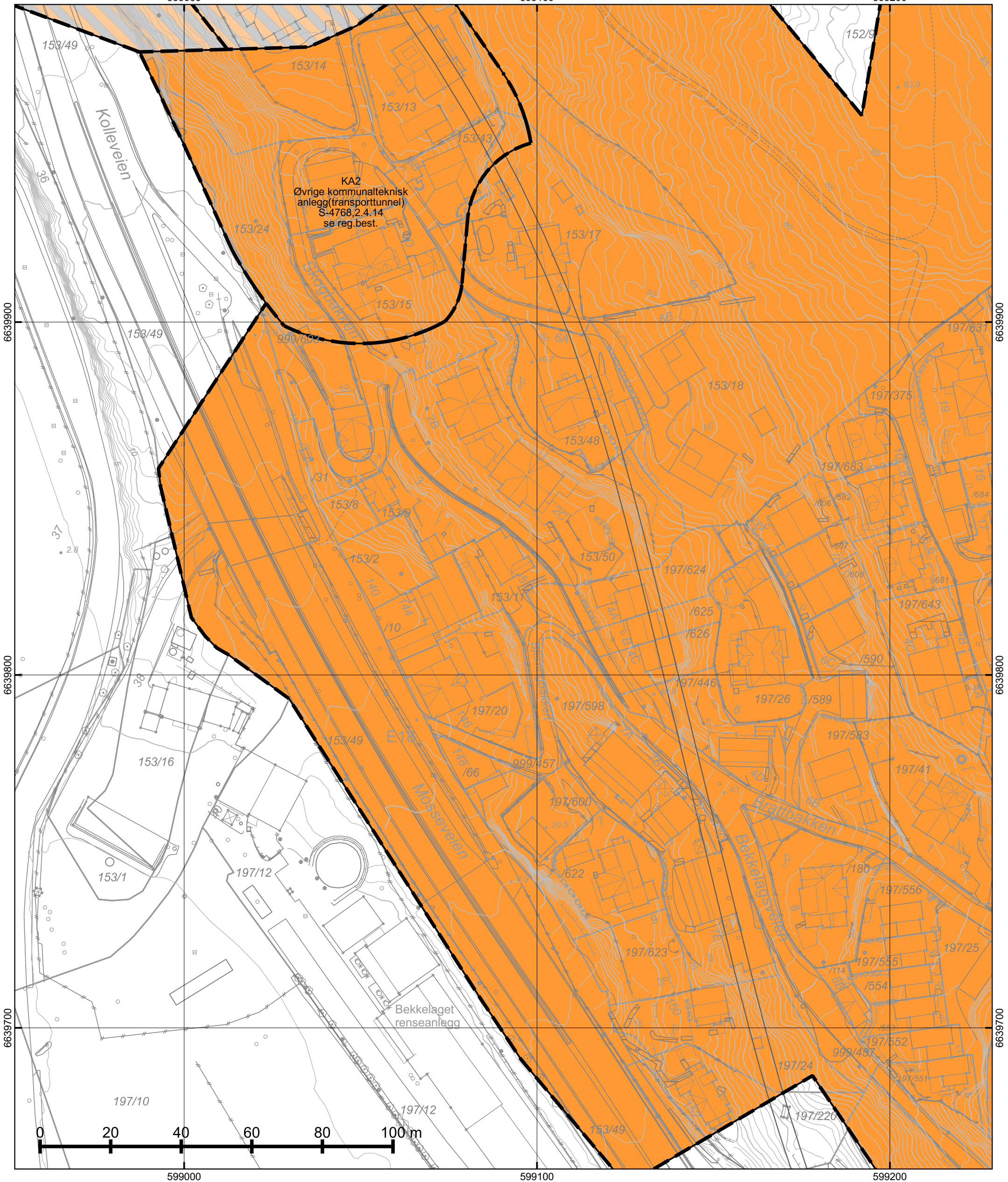
Fellesområdene:

Fellesområdene er til bruk og forhåpentligvis glede for alle beboere. Disse må holdes rene og fri for søppel eller annet avfall. Ikke sett ut mat til dyr/fugler. Det er mye rotter i området, og vi vil ikke ha disse dyrene hos oss. Private ting skal ikke settes i fellesområdene. Vi har et tørkestativ som alle kan bruke. Husk å holde orden og ta inn tøy straks det er tørt slik at det blir tilgjengelig for andre.

599000

599100

599200



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.05.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157095/ 86531851

Adresse: Bekkelagsveien 5

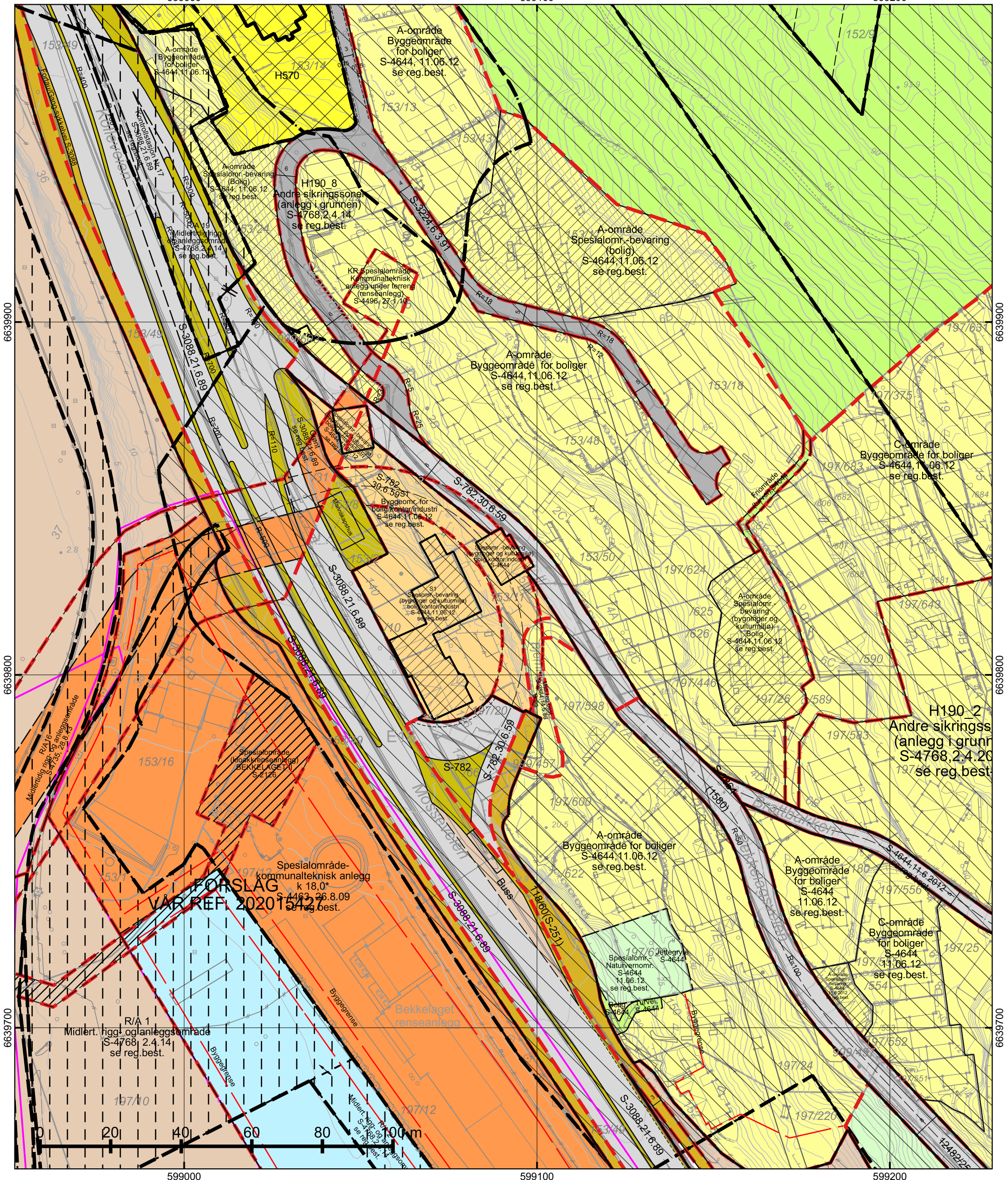
Gnr/Bnr: 153/11

Deres ref.:

Kommentar:


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 tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

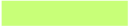

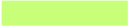





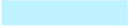
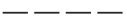


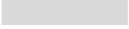
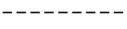

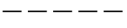

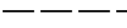










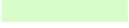





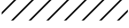
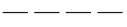






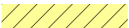



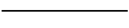

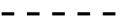






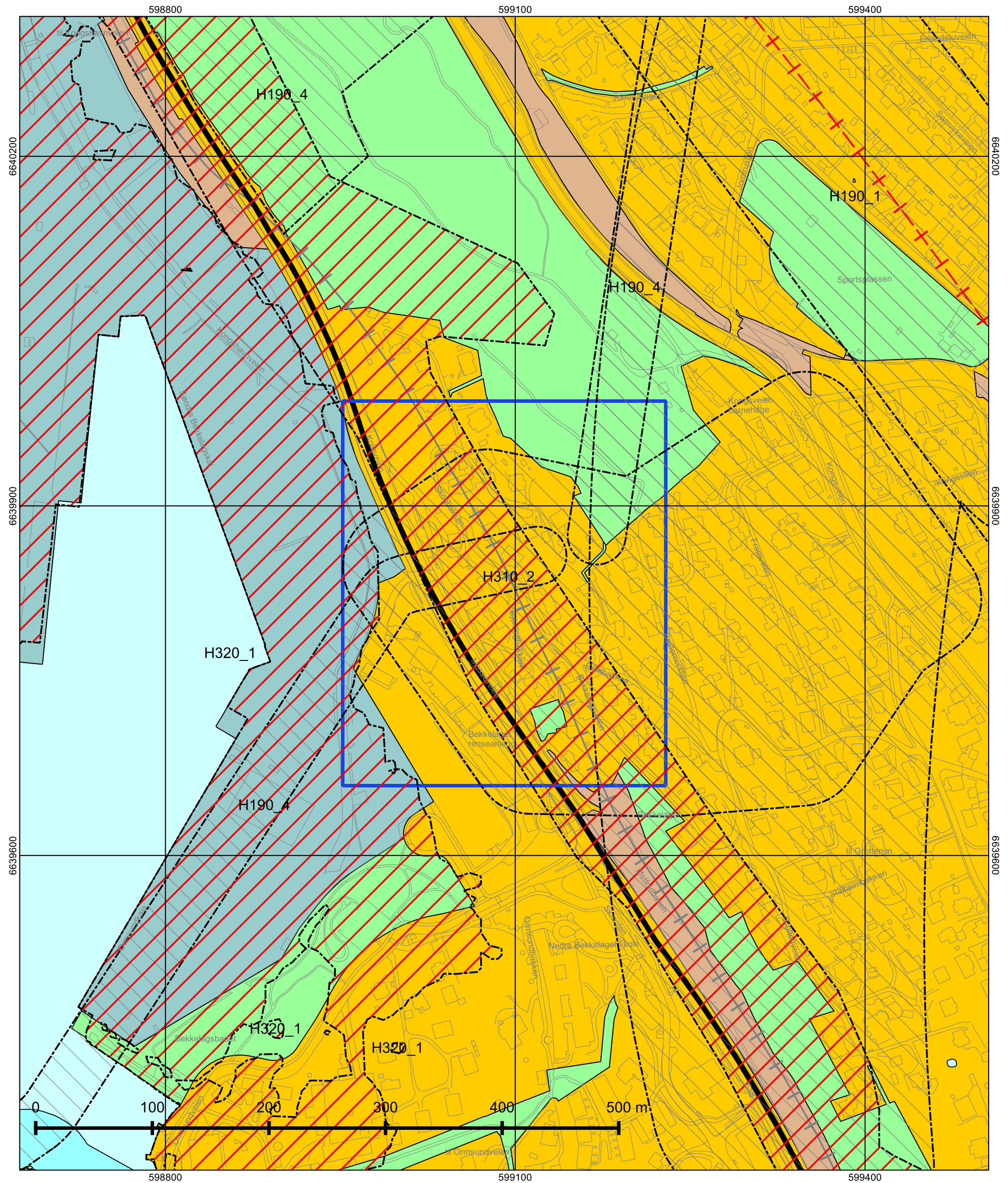
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 04.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 157095/ 86531851</p> <p>Adresse: Bekkelagsveien 5</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 153/11</p>	<p>Kommentar:</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	41 - Turvei/skiløype		311 - Annet veiareal
	70 - Felles avkjørsel		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		313 - Skulder - bankett
	121 - Forretning og kontor		314 - Holdeplass for buss/taxi/trikk
	140 - Bolig/forr./kontor		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		325 - Veigrunn i tunnel
	311 - Annet veiareal		624 - Underjordisk anlegg
	312 - Fortau		913 - Formåavgrensning
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		930 - Reguleringslinje
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		964 - Regulert u-gradgrens
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrens
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Foreløpig plan
	341 - Kai		Plangrens (gammel lov)
	611 - Naturvernområde		Plangrens (ny lov)
	620 - Vann- og avløpsanlegg		Grens for bebyggelse
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.		Byggegrens
	624 - Underjordisk		Beregnet senterlinje veg
	1110 - Boligbebyggelse		Bygg, kulturminner mm. som skal bevar
	1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Stenging av avkjørsel
	664 - Spesialområde bevaring blandet		Avkjørsel
	RbBevaringGrens		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrens		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrens		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrens		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 157095/86531851

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



Silje Hoel Nygård

Dato: 04.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531851
63975/ SINY@MSEMER

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerd, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.153 BNR. 11

Vi viser til bestilling av 20260502 for BEKKELAGSVEIEN 5.

GNR. 153 BNR. 11

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.06.1880.

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

957 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Vi gjør oppmerksom på at eiendommen har grenser som er usikre. Det vil derfor kunne være uoverensstemmelse mellom arealet målt i kartet og arealet oppgitt i arealbekreftelsen.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

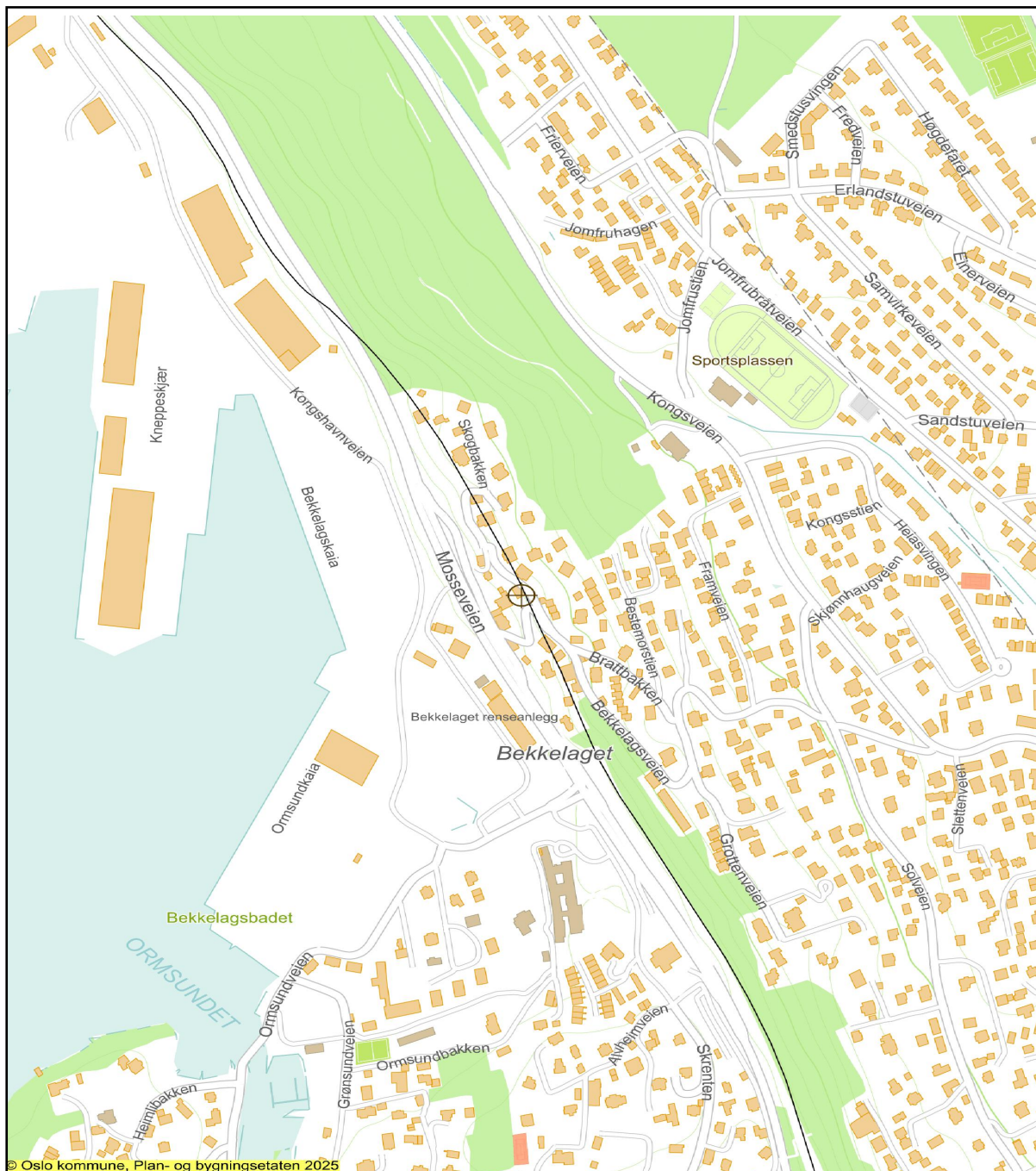
Oversiktskart

Adr.: Bekkelagsveien 5

Bydel : NORDSTRAND

Gnr bnr : 153 / 11

Skolekrets (2020/2021): Nedre Bekkelaget



Dato: 04.05.2026

Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane

- - - Markagrense

■ Bolig

■ Off. friområde

— T-bane

— Vei

■ Andre bygg

⊕ Adresse/eiendom



S-4644

NORDSTRANDSKRÅNINGEN, delområde Nordstrand - Bekkelaget - Ljan. Småhusområde med særlig hensyn til landskaps- og vegetasjonsvern. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 11.06.2012

Vedtatt av: Bystyret

Vedtaksdokumenter: [200900490](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200900490

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDSTRANDSKRÅNINGEN, DELOMRÅDE LJAN – BEKKELAGET. SMÅHUSOMRÅDE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDSKAP OG VEGETASJONSVERN

Hovedhensikten med reguleringsplanen er å ivareta Nordstrandskråningens betydning for det overordnede bylandskapet som fjordens og byens grønne østvegg.

§ 1. Planens begrensning

Bestemmelsene gjelder for områdene vist på plankart merket tegning nr. BO1 – 200900490, datert 20.06.2009 og revidert 03.12.2009.

§ 2. Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Bygeområder:

Boliger, bolig/kontor industri, allmenntilgjengelig formål (barnehage)

Offentlig trafikkområder:

Vei, gangvei, fortau, jernbane, parkering, annet veiareal

Friområder:

Friområde, turvei/gangsti

Spesialområder:

Bevaring (bygninger og kulturmiljø)- bolig, bolig/kontor/industri, kontor/jernbane, vei, gangvei, felles avkjørsel,

Naturvernområde

Fellesområder:

Felles avkjørsel, felles gangvei

§ 3. Bygeområde boliger

Det kan kreves bebyggelsesplan for tiltak med 5 eller flere nye boenheter innenfor A, AB og B-områdene, og for 7 eller flere boenheter innenfor C-områdene.

Innenfor planområdet tillates kun ene-, tomanns- og tremannsboliger.

§ 3.1. Tillatt utnyttelse

Følgende utnyttelse % BYA tillates:

A-områder	14 %
AB-områder	14 %
B-områder	15 %
C-områder	24 %

Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i BYA med 15 m² pr. plass. Minimum 25 % av parkeringskravet pr tiltak, dog minst en plass, skal ligge på terreng.

Bebyggelse under terreng tillates ikke utover en avgrensning som tilsvarer bebygd areal over terreng på 15 % BYA i planens A-områder og 18 % BYA i planens AB- og B-områder, og 24 % i planens C-områder.

Innenfor områdene angitt som A, AB og B tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde. Bebyggelse med flate tak skal ha tilbaketrukket toppetasje med maks 70 % av underliggende etasjes areal og med avtrapping tilsvarende terrengets fall.

Maksimum gesims- og mønehøyde tillates kun dersom følgende krav er innfridd:

- Tiltakets totale høyde (HT) overstiger ikke 9,5 m.
- Planert terreng avviker ikke på noe punkt langs fasadene mer enn 1,5 m fra høyden på eksisterende terreng.

Innenfor områdene angitt som C tillates bebyggelse oppført med inntil 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde.

Tiltaket totale høyde (HT) er samlet høyde på bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger, og måles ved normalprojeksjon som vist på figur 1 og 2.

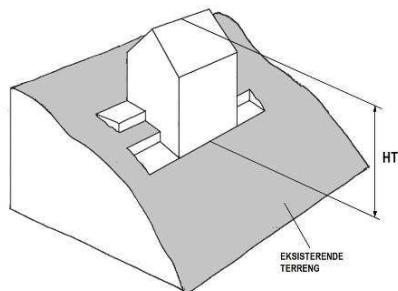


Fig. 1

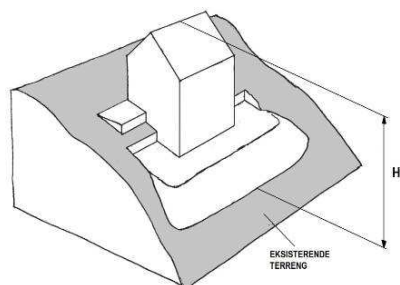


Fig. 2

§ 3.2. Plassering av bebyggelse og hensyntagen til terreng og vegetasjon

Ved gjennomføring av alle typer tiltak skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Ny bebyggelse, veier, murer og terrasser skal plasseres på en måte som i særlig grad tar hensyn til tiltakets fjernvirkning. Inngrepene, i forbindelse med det enkelte tiltak, skal konsentreres slik at de kan gjennomføres med minimale terrenginngrep og ved mest mulig bevaring av eksisterende vegetasjon.

1. I A-, AB- og B-områdene skal avstand mellom bygninger være minimum 12 m, med unntak for garasjer og uthus med BRA inntil 40 m². Der det ikke er angitt byggegrense mot nabogrense skal avstand til nabogrense være minimum 6 m. Garasje med BRA inntil 40 m² med tilhørende atkomstvei og biloppstilling tillates utenfor byggegrense dersom det dokumenteres at en slik løsning er mest skånsom i forhold til vegetasjons- og terrenginngrep.
2. Fjerning av større trær tillates ikke, dersom dette ikke inngår som del av godkjent søknad om tiltak. Dette gjelder ikke for fjerning av syke eller døde trær. Større trær er i denne sammenheng trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 m over terreng. Dersom et byggetiltak medfører at trær med stammeomkrets over 90 cm må fjernes, skal disse erstattes av tilsvarende antall stedegne trær. Det samme gjelder dersom trær fjernes fordi de er syke eller døde.
Der det i forbindelse med gjennomføring av tiltak utføres skjæring og fylling på terreng, skal gjennomføres på en slik måte at det ikke blir påført skade på træs røtter, stamme eller krone. Det skal heller ikke foretas andre inngrep som gir dårlige vekstvilkår. Treets rotsone regnes som minst like stor som treets krone. Tiltak innenfor denne sonen tillates ikke.
3. Eksisterende terreng rundt bebyggelsen skal i størst mulig grad opprettholdes. Ved planering av byggeprosa, i forbindelse med ferdigstilling av byggetiltak, skal opprinnelig nivå på terrenget gjenskapes. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse eller annen plassering av bygninger enn tomtens eksisterende topografi legger til rette for, tillates ikke.
4. Nye støttemurer, skjæringer og fyllinger som ligger åpent i terrenget skal ikke være høyere en 1,5 m. Avvik fra denne høydebegrensningen kan tillates i forbindelse med adkomst til tomten og for nedkjøringsrampe til parkeringsanlegg.
Dersom terrenget terrasserer med støttemurer skal innbyrdes avstand mellom murene minimum være på 6 m. Støttemurer skal utformes i stedegen naturstein.
Terrengmessig overgang til nabotomter skal gis en naturlig utforming. Støttemurer, skjæringer og fyllinger skal ikke være nærmere enn 4 m fra nabogrense.
Nye gjerder som har høyde over 1,2 m og som ikke fremstår som transparente, er ikke tillatt.

§ 3.3. Utforming av bebyggelsen

Bebyggelse skal, spesielt innenfor områdene merket som A, AB og B utformes slik at preget av frittstående småhus i grønn skråning opprettholdes. I områder med enhetlig bebyggelsesmønster skal ny bebyggelse videreføre denne ved vektlegging av avstand og orientering i forhold til veg/adkomst.

Bygningsmyndighetene kan kreve bruk av mørke farger på fasader, takflater og gjerder for å dempe uheldig fjernvirkning.

I områder merket A, AB og B skal fasadelengde maksimalt være 14 m. I områdene merket C skal fasadelengden maksimalt være 16 m. Fasadelengden måles som bygningens samlede lengde/bredde. Der bygningen er sammensatt av flere volum, måles samlet lengde av alle volumene. Dersom bygningen har balkonger eller verandaer, skal disse medregnes i fasadelengden.

Tiltakets totale lengde/bredde (LT) mot sjøen skal for A-, AB- og B-områdene være maksimal 17 m, dog maksimalt 1,5 x bygningens fasadelengde. Tiltakets totale lengde/bredde måles ved normalprojeksjon av samlet lengde/bredde på tiltaket sett fra fjorden, og omfatter bygning, støttemurer, skjæringer og fyllinger som vist i figur 3 og 4.

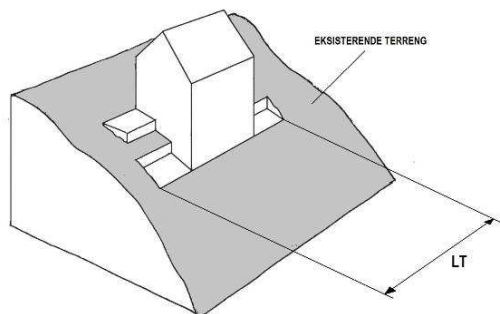


Fig. 3

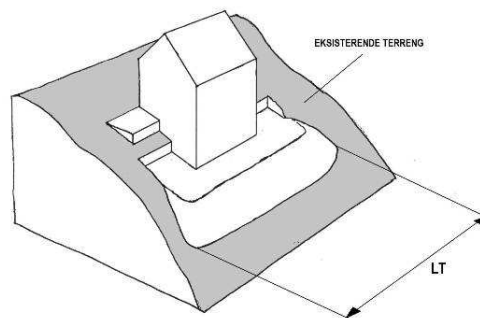


Fig. 4

Takparkering tillates kun hvis parkeringsflaten, ved bruk av pergola, lett-tak eller lignende, gis en skjerming i forhold til nabobebyggelse og øvrige omgivelser.

§ 3.4. Tilpasning til spesialområde bevaring

I kulturmiljøsonene betegnet S-S6 på plankartet skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg viderefører områdets tradisjonelle og typiske kvaliteter og tilpasser seg de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. Alle søknader om tiltak innenfor sonen skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

På øvrige naboeiendommer til eiendommer regulert til spesialområde bevaring skal det legges særlig vekt på at nybygg, tilbygg og påbygg tilpasses de bevaringsverdige bygningene med hensyn til målestokk og utforming.

§ 3.5. Minste uteoppholdsareal (MUA)

Minimum halvparten av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Arealer brattere enn 1:3 og nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke regnes med i uteoppholdsarealet. For at områdets naturgitte kvaliteter skal opprettholdes, skal boligens utoppholdsarealer utformes slik at mest mulig av eksisterende terreng bevares.

For hver boenhet skal det settes av uteoppholdsarealer etter følgende norm:

- minimum 200 m² for eneboliger
- minimum 300 m² for tomannsboliger
- minimum 100 m² for boliger med BRA lik eller større enn 100 m² i annen boligbebyggelse
- minimum 50 m² for boliger med BRA mindre enn 100 m² i annen boligbebyggelse

Ved planer for flere boliger skal 1/3 av uteoppholdsarealet være felles lekeareal på terreng og ha en minste bredde på 8 m.

Opparbeidelse i samsvar med godkjent utomhusplan skal være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse. Deler av utomhusanlegget kan opparbeides i påfølgende sommerhalvår, dersom dette er avtalt med bygningsmyndighetene.

§ 3.6. Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 3.7. Minste tomtestørrelse ved utskilling av tomt

Fradeling av tomt tillates kun dersom det foreligger godkjent søknad om tiltak. Minste tomtestørrelse for

fradeling av tomt innenfor planområdet er 900 m². Dersom søknad om deling gjelder for tomt med eksisterende bygninger, kan mindre tomt godkjennes dersom kravene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene i denne planen er oppfylt.

§ 3.8. Krav til dokumentasjon

Søknad skal redegjøre for hvordan reguleringsplanens intensjoner oppnås. Punkt 1-7 skal godkjennes sammen med rammetillatelsen. Utover de krav som stilles i "forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker", kap. VI, skal søknad for ny bebyggelse/tiltak inneholde følgende dokumentasjon (i målestokk 1:200):

1. Kart med registrering av eksisterende terreng, trær, markdekke og annen vegetasjon, sammen med fotodokumentasjon som viser eksisterende forhold på tomten. Kart skal vise træs art, tilstand, krone, stammeomkrets og størrelse.
2. Analyse og beskrivelse av nærområdets vegetasjons-, terreng- og bebyggelsesstruktur og hvordan tiltaket forholder seg til disse strukturene.
3. Utomhusplan skal vise:
 - Eksisterende og planlagt bebyggelse, uteoppholdsareal, adkomst og parkering.
 - Eksisterende terreng og terrengendringer, inklusive støttemurer, skjæringer og fyllinger, vist med halvmeterskoter.
 - Eksisterende vegetasjon som beholdes og planlagt ny vegetasjon. Vegetasjonens artssammensetning skal angis.
4. Fotomontasje og fasadeoppriss som viser eksisterende og fremtidig situasjon for egen og tilgrensende tomter, herunder på motsatt side av vei, som viser:
 - Bebyggelse.
 - Terreng, inklusive utstrekning og høyde på samtlige skjæringer, fyllinger og støttemurer.
 - Vegetasjon.
5. Snitt gjennom tomt og tilgrensende tomter. Eksisterende og nytt terreng, inklusive utstrekning og høyde på skjæringer, fyllinger og støttemurer, samt gesims- og mønehøyder skal vises og angis med kotetall.
6. Marksikringsplan skal vise utstrekning av tiltakets byggegrop, kabelgrøfter og andre (grave)arbeider som vil medføre inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon. Grense for urørt terreng skal angis. Det skal redegjøres for hvordan bevaring av terreng og vegetasjon skal følges opp, samt hvilke sikringstiltak som skal gjennomføres i byggeperioden for å ta vare på slike elementer.
7. Overvannshåndtering
Ved søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann; takvann, overflatevann og drenevann. Nedbør skal fortrinnsvis ledes vekk gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Søknad skal i nødvendig utstrekning angi tiltak og vise hvordan arealer for lokal overvannshåndtering sikres.
8. Sol og skyggediagram for egen og tilgrensende tomter for 1. mai kl. 15:00.
9. Fotodokumentasjon av trær, markdekke og annen vegetasjon etter at omsøkte tiltak er gjennomført, skal innsendes samtidig med anmodning om ferdigattest.
Bygningsmyndighetene kan kreve ytterligere dokumentasjon i form av modell, perspektivskisser eller lignende. Plassering av garasje(r) og biloppstillingsplasser i samsvar med norm skal medtas på tegninger. For mindre byggetiltak (pbl. § 86a) og for andre mindre anlegg (gjerder, forstøtningsmurer osv.) kan bygningsmyndighetene fravike dokumentasjonskravene.

§ 3.9. Strøktjenelig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenelig virksomhet, samt bruksendring til disse formål, tillates forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenelig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

§ 4. Byggeområder boliger/kontor/industri

Bekkelagsveien 2, 3 og 5 samt øverste etasje av bygningene i Mosseveien 144 og 146 kan benyttes til bolig.

Det tillates ikke nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.

§ 5. Offentlige trafikkområder**§ 5.1. Opparbeidelse**

Ved eventuelle tiltak skal eksisterende terreng, vegetasjon og murer søkes bevart så langt mulig. Nye murer skal så langt som mulig unngås. Alternativt skal hver enkelt mur, inkl forblending og fargevalg, godkjennes særskilt i byggesøknad.

§ 5.2. Gangveier

Kjørbar gangvei i Kneika og Vestagløttveien skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 7, 9, 15, 18, 640, 816, 855, 859 og 902.

Kjørbar gangvei i Nielsenbakken skal gi adkomst til eiendommene Gnr. 194, Bnr. 36, 39, 60, 62, 99, 460, 487, 556 og 857.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien til Mosseveien 226 m.fl. skal gi adkomst fra Mosseveien til Gnr. 182, Bnr. 73, 116, 179, 765, 949, 1046 og 1209.

Kjørbar gangvei langs Mosseveien mellom Nordstrandveien og Furubråtveien skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 21, 46, og 950.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Kjørbar gangvei fra Mosseveien 226 skal fortsatt ha gangveiforbindelse under Østfoldbanen til Breidablikkveien.

§ 5.3. Parkering

Parkeringsareal på eiendommene Gnr./Bnr. 156/199 og 182/216 kan benyttes av besøkende til Nordstrand Bad.

§ 6. Friområder**§ 6.1. Friområde**

Det kan tillates parkering for inntil 5 biler på den delen av Gnr. 182, Bnr. 397 som grenser mot Støttumveien. Det tillates ikke etablert garasjer eller utført andre inngrep for utvidelse av eksisterende terrengparkering.

§ 6.2. Turvei

Kjørbar del av turvei mellom Solveien og Birgitte Hammers vei skal gi adkomst fra Birgitte Hammers vei til Gnr. 182, Bnr. 418, 419, 762 og 1421 og fra Solveien til Gnr. 182, Bnr. 118, 422, 755, 1074, 1120 og 1432.

Kjørbar turvei skal gi adkomst fra Grottenveien til eiendommene Gnr. 197, Bnr. 320 og 444.

Kjørbar del av turvei mellom Vikingveien og Støttumveien skal gi adkomst fra Vikingveien til eiendom Gnr. 156, Bnr. 104.

Adkomstrett gjelder også eventuelle senere utskilte eiendommer av de nevnte.

Gangbroforbindelse over Østfoldbanen fra eiendommen 197/321 reetableres.

§ 6.3. Gangsti

Gangstien skal opparbeides i en bredde på min. 1,5 m. Hvor det på grunn av stigningsforholdene er påkrevet kan enkelte strekninger av gangstien utformes med trapper. Gangsti med trapper skal tilpasses terrenget på best mulig måte. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven gjøres gjeldende for planområdet så langt det passer.

Lengdeprofil vist på tegning merket ØIP 9911'P, datert 25.03.1999, skal legges til grunn for opparbeidelse av gangstien.

§ 7. Spesialområde bevaring (bygninger og kulturmiljø)**§ 7.1. Generelt**

Alle søknadspåtliggende og meldepliktige utvendige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før godkjenning.

- § 7.2. Bevaring av eksisterende bebyggelse
Eksisterende bygning(er) skal bevares og tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier dokumenteres.
- § 7.3. Gjenoppføring
Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes, tillates det oppført bebyggelse i samsvar med reguleringsbestemmelsene for byggeområdene i §§ 3 og 4. Bygningmyndighetene kan sette som vilkår at nybygg skal gjenoppføres på samme sted, med samme kotehøyde på gulv- gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg.
- § 7.4. Ny bebyggelse
Forbud mot nybygg:
Bjerkelia 17, Gnr./Bnr. 182/284, tillates ikke fradelt eller fortettet med frittstående nybygg.
Paviljong/hagehus/frittstående garasje:
For øvrige eiendommer tillates frittstående nybygg (paviljong/hagehus) med inntil 75 m² BYA med gesimshøyde inntil 5,5 m og mønehøyde inntil 8 m. Frittstående garasje tillates med gesimshøyde inntil 2,5 m og mønehøyde inntil 5 m.
Forutsetning er at tiltaket plasseres med tanke på å bevare helheten av hus og hage og det antikvariske miljø, og tilpasses eksisterende bygninger med hensyn til målestokk, utforming, takform, materialbruk og farge. For øvrig gjelder bestemmelsene §§ 3 og 4.
- § 7.5. Tilbygg og påbygg
Det tillates tilbygg og påbygg under samme forutsetning som angitt i § 7.4.
- § 7.6. Ombygging, istandsetting og vedlikehold
Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningens eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført til mer opprinnelig dokumentert utseende. Ved utbedring av eksisterende bygninger og anlegg skal de opprinnelige materialer søkes bevart i sin sammenheng.
- § 7.7. Utomhusanlegg og kulturlandskap
Gråsteinsmurer, forstøtningsmurer, trær og vegetasjon som inngår som en del av viktige hageanlegg, skal bevares. Ved inngjerding av tomt skal gjerdet tilpasses det omkringliggende miljø i utførelse og farge. Terrasser mer enn 30 cm over bakken skal forblendes med stedegen naturstein.
- § 7.8. Offentlige og private veier
Eksisterende veier og adkomster som er skravert som spesialområde på kartet skal bevares med næværende gateutforming, og tillates ikke utvidet.
- § 7.9. Nordstrand Stasjon
Det tillates ikke frittstående nybygg eller til-/påbygg av eksisterende bygninger. Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, grunnflate og volum som eksisterende bygg.
Eksisterende bygninger og anlegg kan benyttes til strøktstjenlig virksomhet utenfor formålet, så fremt kommunen finner at virksomheten åpenbart vil tjene boligstrøket.
- § 7.10. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Axel Huitfeldts vei 10 og 12 m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 156, Bnr. 10, 34, 40, 43, 289, 310, 313, 327 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 8. Spesialområde naturvernområde

Jettegryta med tilgrensende område innenfor 10 meters radius skal bevares. Tiltak eller endringer innenfor øvrig del av naturvernområdet kan bare skje i samråd med Friluftsetaten.

§ 9. Fellesområder

- § 9.1. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Solveien 142 A m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 573, 747, 1304, 1305, 1306, 1323, 1324, 1325, 1326 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.
Felles avkjørsel for Støttumveien 1A-G m. m.fl. skal gi adkomst til Gnr. 182, Bnr. 54, 129, 132, 133, 665, 397, 1329, 1330, 1331, 1332, 1368, 1369, 1391 og eventuelle senere utskilte eiendommer av

disse.

§ 9.2. Felles gangvei

Felles gangvei mellom Kongsveien og avkjørsel til Heiasvingen skal gi gangadkomst til Gnr. 197, Bnr. 135, 173, 174, 190, 489, 629, 673, 678, 696 og eventuelle senere utskilte eiendommer av disse.

§ 10. Støy og luftforurensning

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 11. Jordforurensning

Ved prosjektering av tiltak på en eiendom skal risiko for forurensning vurderes. Arealer med forurenset grunn kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198603663](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

- § 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeføretagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.
- § 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.
- § 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
- åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
 - Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter. Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e). Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås. Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen. I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.
- § 4.
- I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende. På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for lek, idrett og sport.
 - I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger. Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.
- § 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med området (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.
- § 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone. De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.



S-4768

BEKKELAGET RENSEANLEGG Delatjregulering for Bekkelaget rensesanlegg (Ormsundveien 5)

Vedtaksdato: 02.04.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200900754](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200900754

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

PLANBESTEMMELSER BEKKELAGET RENSEANLEGG (Ormsundveien 5)**§ 1 Planavgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OIS-200900754, datert 18.03.2013, revidert 31.07.2013.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Reguleringsplanen gjelder i vertikalnivå 1 og 2, med eget reguleringskart for hvert nivå.

§ 2.1 Vertikalnivå 1 (under grunnen)

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5 nr. 1):

KA1 - Avløpsanlegg (renseanlegg)

KA2 - Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel)

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

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

§ 2.2 Vertikalnivå 2 (på grunnen)

Hensynssoner (Pbl § 12-6):

H190_1, 2, 7, 8 - Andre sikringssoner (anlegg i grunnen)

Bestemmelsesområder (Pbl § 12-7):

R/A 1-3, 19 - Midlertidige rigg- og anleggsområder

§ 3 KA1: Avløpsanlegg (renseanlegg)

a) Området reguleres til bergrom for anlegg, drift og vedlikehold av renseanlegg og for virksomhet som har tilknytning til dette.

b) Regulert volum inkluderer sikringssone for bergrommet, og utstrekningen av dette er illustrert på plankartet. Sikringssonen gjelder området rundt anlegget fra kote -25 og opp til 54 meter over anlegget. Det er ikke tillatt å utføre arbeid med tunneldriving, sprengning, spunting, hullboring, påføring av tilleggslaster eller gjennomføre andre tiltak som kan medføre skade på renseanlegget uten tillatelse fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

§ 4 JT4/BE, JT5/BE og KA2

§ 4.1 Fellesbestemmelser JT4/BE, JT5/BE og KA2

a) Regulert volum inkluderer sikringssone for tunneler, bergrom etc. Volumets utstrekning gjelder 12 meter over teoretisk tunneltak og 12 meter under teoretisk tunnelbunn. Innenfor regulert volum kan tiltak som sprenging, hullboring, brønnboring, tunneldriving etc. ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

b) I område med bergoverdekning mindre enn 17 meter kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1, eller medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering eller påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

§ 4.2 JT4/BE, JT5/BE: Tverrslagstunnel og driftstunnel kombinert med energianlegg

Eksisterende energianlegg (Hafslundtunnelen) skal benyttes til anlegg for og drift av jernbanetiltak (Follobanen), samt til anlegg for utvidelse av Bekkelaget renseanlegg.

§ 4.3 KA2: Øvrige kommunaltekniske anlegg (transporttunnel)

Tunnelen forutsettes benyttet som transporttunnel for anlegg for jernbanetiltak (Follobanen) og anlegg for utvidelse av Bekkelaget renseanlegg. Tunnelens åpning mot E18 skal stenges etter avsluttet anleggsarbeid.

§ 5 Hensynssoner

§ 5.1 H190_1

Sikringssone for renseanlegg i fjell. Denne gjelder fra 25 meter under terreng ned til kote -25. I sikringssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 eller medfører sprenging, pelerramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade anlegget under bakken ikke gjennomføres uten tillatelse fra Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

§ 5.2 H190_2

Sikringssone for renseanlegg og jernbane i fjell med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak eller betongkulvert. I sikringssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 eller medfører sprenging, pelerramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade anlegget under bakken ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

§ 5.3 H190_7

Sikringssone for transporttunnel og jernbane/energianlegg, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak. Sikringssonen gjelder for underliggende tunnelanlegg i vertikalnivå 1. I sikringssonen kan boring for energibrønner eller andre brønner ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

§ 5.4 H190_8

Sikringssone for transporttunnel og jernbane/energianlegg, med mindre enn 17 meter overdekning over tunneltak eller betongtunnel/kulvert. Sikringssonen gjelder for underliggende tunnelanlegg i vertikalnivå 1. I sikringssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1, eller medfører sprenging, pelerramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket og Vann- og avløpsetaten.

§ 6 Bestemmelsesområder

§ 6.1 Midlertidige rigg- og anleggsområder R/A 1–3

Områdene R/A 1-3 kan benyttes som riggplass/anleggsområde for utvidelse av Bekkelaget renseanlegg (fase 1). Senest ett år etter at anleggene er ferdigstilt tilbakeføres områdene til den stand de var ved oppstart, og til det til enhver tid gjeldende reguleringsformål.

§ 6.2 Midlertidig kjøreatkomst fra E18 Mosseveien: R/A 19

Området R/A 19 er forutsatt å fungere som portalsone for transporttunnel mellom Hafslundtunnelen og E18 Mosseveien (jfr. arealformål KA2), og er forutsatt benyttet som kjøreatkomst til E18 for anleggstrafikk i tilknytning til jernbanetiltak (Follobanen) og utvidelse av Bekkelaget renseanlegg. Området skal tilbakeføres og opparbeides umiddelbart etter anleggenes avslutning, tunnelåpning mot E18 skal stenges. Eventuelt stengt påkjøringsrampe til E18 fra Bekkelagsveien skal da gjenåpnes.

§ 7 Miljøhensyn

a) Bygge- og anleggsarbeidene skal gjennomføres slik at krav iht. Forskrift om begrenning av støy (tillegg til helseforskriftene for Oslo by) overholdes. Tilsvarende gjelder for driftsfasen.

b) I anleggsfasen skal massetransport og annen tung anleggstrafikk ikke foregå i Ormsundveien. Plan for massehåndtering skal forelegges Fylkesmannen før det gis igangsettingstillatelse.

c) Tunneler og fjellhaller skal tettes slik at ikke grunnvannsstanden endres. Det skal etableres grunnvannsbrønner for å overvåke grunnvannsnivået før anleggsstart og i anleggs- og driftsfasen.

d) Det skal utarbeides et miljøoppfølgingsprogram (MOP) som skal vedlegges søknad om rammetillatelse.

§ 8 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet påtreffes automatisk fredede kulturminner etter kulturminnelovens bestemmelser skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndigheten varsles.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved
bystyrets vedtak av 02.04.2014, sak 87.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.04.2014

Signy Volden, bem



S-782

Regulering av veiforbindelse mellom Bekkelagskaiene og Mosseveien samt regulering av del av Bekkelagsveien.

S-782 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.06.1959

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195901483](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/>

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag

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

Virkninger av planbestemmelser

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart

Reguleringskart kan finnes i [Planinnsyn](#).

Følg brev til leveranse

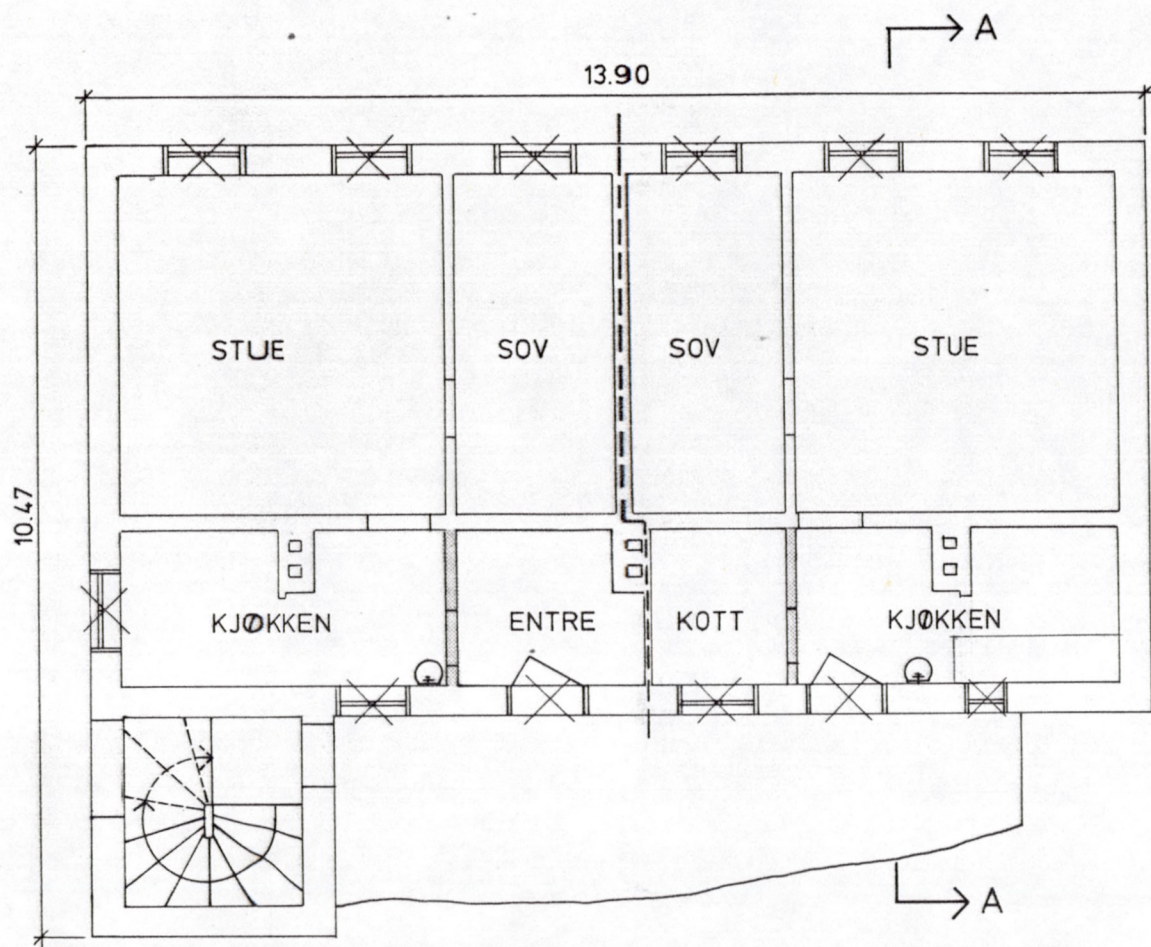
Ordrenummer: 189560
Leveransetype: Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert: 15.08.2023
Kontrollert av: CA
Adresse: BEKKELAGSVEIEN 5
Postadresse: 1177 OSLO
Matrikkel: 0301-153/11

Viktig Informasjon

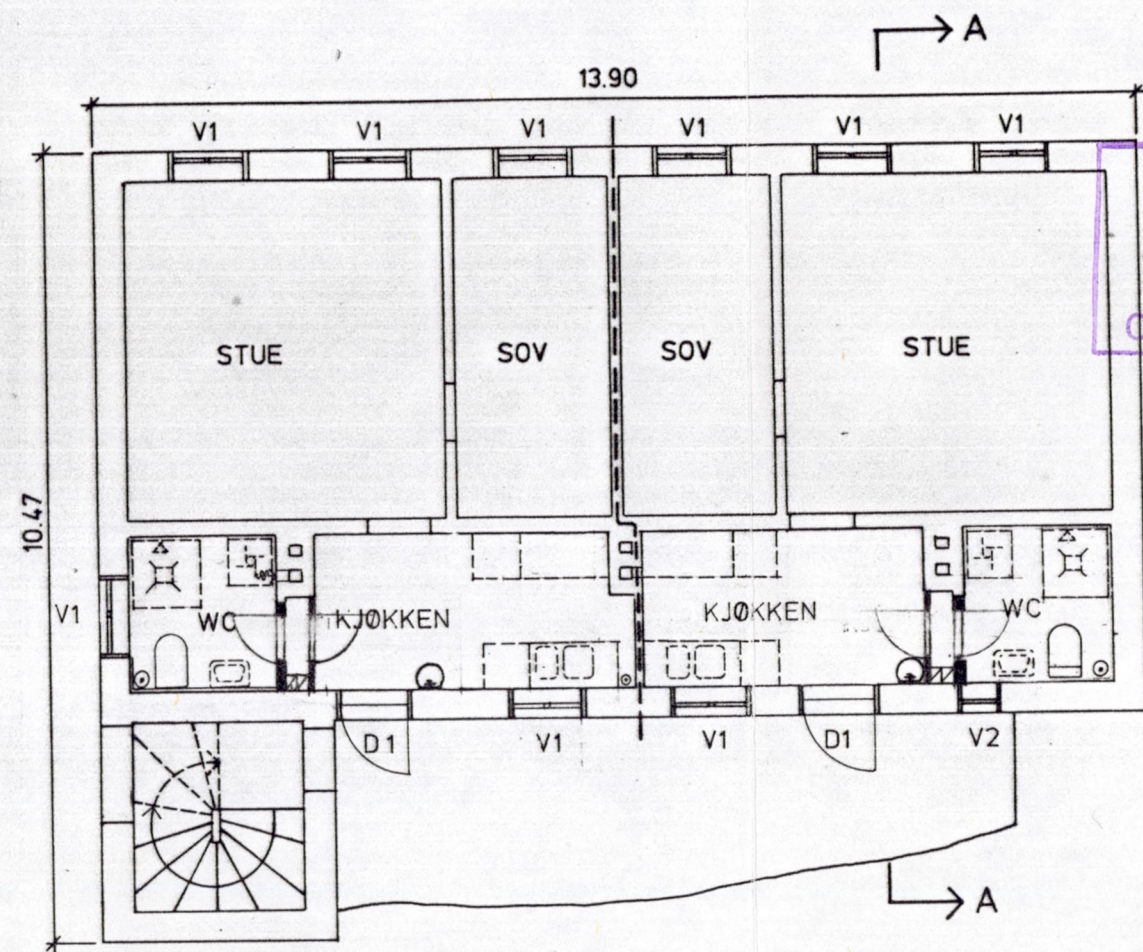
Ingen hovedsak. Ukjent byggår. I følge vedlagt SEFRAK dukker byggene opp på kart i 1894, og fra før den tid.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 189560
post@ferdigattest.net - 2023 © Ferdigattest DA



PLAN 1. ETASJE
EKSISTERENDE SITUASJON



PLAN 1. ETASJE
NY SITUASJON

Gjelder innlegging av wc.
Innredning av bad skjer event. senere.

MOTTATT
4. AUG. 1988
Oslo Bygningskontroll

			oppdragets navn		Enerhaugen Arkitektkontor AS	
			BEKKELAGSVEIEN 5		Sertifikat 8, 0677 OSLO 5, Tlf. (02) 68 36 02	
			PLAN 1. ETASJE		sign. HK/åb	dato 12.01.88
			oppdragsgiver		oppdrag nr.	tegn. nr. 11 A
A	3.8.88	SLUSE FOR WC	BRL. BEKKELAGSVEIEN 5			
nr.	dato	korreksjon				

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 153 /10 /0 /0

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	3005
HUSLØPENR	48
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTNAVN	LEIEGÅRD, (MUR), BEKKELAGSVEIEN 5
LENGDE	1400
BREDDE	900
ANTALL SKORSTEINER	2
FELTREGISTRERT AV	AOS
FELTREGISTRERT DATO	20.12.1994
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 20/12-1994 ROAR NYGAARD
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	3
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1800-1899
BYGGETID, MERKNAD	INNTEGNET PÅ KART FRA 1894
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Selvstendig, frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG FUNKSJON, MERKNAD	OPPRINNELIG ARB. BOLIG
OPPRINNELIG FUNKSJON, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, MERKNAD	OPPRINNELIG ARB. BOLIG
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	VILLASTRØK
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
TAKTEKK, MERKNAD	SORTE STÅLPLATER MED KROM TEGLPROFIL
TAKTEKK, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. INGEN OPPLYSNING SE VEDL. FOTOSERIE INGEN INFORMASJON FRA FØR 1910 I INFOBANKEN.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

G.nr. / 53	B.nr. 104 / 11
Kartblad	
Bilag nr. 5	

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHFEN

L.nr. 1935
Dat. 14/9
Antall bilag 1

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående *innredning av butikken samt bebodde i*
og fuktrensning

<u>Eier:</u>	<u>Sted:</u>	<u>Ansvarshavende:</u>
<i>Ms. Fjeldhamnes</i>	<i>Biskulaget,</i>	
adr.	Parsell nr.:	
	av	
<u>Anmelder:</u>	Tomt nr.:	Adr.
<i>Mr. og Mrs. Mørseth og Mil Gode,</i>	til	Veierklæring innkommet:
adr. <i>Krognan 20.</i>	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Naboerklæring —
	Tekn. dir. (ang. vei)	Gebyr:
	Brandchef:	Ferdigattest:
	Kloakkvesenet:	

Vil? B. Kp. Tekn. dir. Bygnings.

*Forskrift
Helsevesen
Bygnings*

GODKJENT AV FOEREMANNEN
AKERS FASADERÅD, 14/9 1935
Heide
SEKRETERAR

579-25 K.

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 153 /11 /0 /0

SEFRAKMINNE	
EGENSKAP	VERDI
KOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKOMMUNEID	301
REGISTRERINGSKRETSNR	3005
HUSLØPENR	48
OBJEKTNR, USIKKER	Nei
OBJEKTAVN	LEIEGÅRD, (MUR), BEKKELAGSVEIEN 5
LENGDE	1400
BREDDE	900
ANTALL SKORSTEINER	2
FELTREGISTRERT AV	AOS
FELTREGISTRERT DATO	20.12.1994
REGISTRERINGSMERKNAD	OSLO 20/12-1994 ROAR NYGAARD
REGISTRERING, USIKKER	Nei
VERDIVURDERINGSKODE	
VERDIVURDERING, USIKKER	Nei
ETASJETALLKODE	3
ETASJE, USIKKER	Nei
BYGGETIDSKODE	1800-1899
BYGGETID, MERKNAD	INNTEGNET PÅ KART FRA 1894
BYGGETID, USIKKER	Nei
FORHOLD ANDRE HUS, KODE	Selvstendig, frittstående
FORHOLD ANDRE HUS, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG FUNKSJON, MERKNAD	OPPRINNELIG ARB. BOLIG
OPPRINNELIG FUNKSJON, USIKKER	Nei
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, MERKNAD	OPPRINNELIG ARB. BOLIG
OPPRINNELIG SOSIALT MILJØ, USIKKER	Nei
FYSISK MILJØ, MERKNAD	VILLASTRØK
FYSISK MILJØ, USIKKER	Nei
TAKTEKK, MERKNAD	SORTE STÅLPLATER MED KROM TEGLPROFIL
TAKTEKK, USIKKER	Nei
ANDRE OPPLYSNINGER, MERKNAD	EIER VED REG. INGEN OPPLYSNING SE VEDL. FOTOSERIE INGEN INFORMASJON FRA FØR 1910 I INFOBANKEN.
ANDRE OPPLYSNINGER, USIKKER	Nei

nota ullevent

G.nr. / <i>53</i> B.nr. / <i>104</i>
Tomt nr.
Parsell nr.
Bilag nr. /

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. <i>6/95</i>
Dat. <i>3/11 44</i>
Antall billag

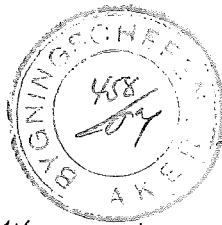
EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående *forandringsarbeider*
ved vanninghus.

<u>Eier:</u>	<u>Sted:</u>	<u>Ansvarshavende:</u>
<i>Erik Berth.</i>	<i>Bekkelagshögda.</i>	
	Parsell nr. _____	
adr. <i>Bekkelags-</i>	av _____	
<i>veien 5.</i>	Tomt nr. <i>5</i>	adr. _____
	til <i>Bekkelagsvn.</i>	Veierklæring innkommet: _____
<u>Anmelder:</u>	Forespørsel angående ferdigattest	Naboerklæring — _____
<i>Do.</i>	sendt:	Gebyr: <i>10/11.44.</i>
	Veisjef (ang. vei) _____	Ferdigattest: _____
	Brannsjef: _____	
adr. _____	Kloakkvesenet: _____	

K.
Haveri og Riss
7/11 44

116/1907
1ste



93/08 186/08 422/08

82.13-266.08-21.10-74.10-277.10-402.10-206.11-bygn 175.11 - bygn 129.13 - bygn 186/1914
" 152.14
621.14

Expeditions-Dokument.

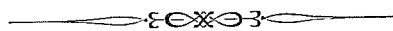
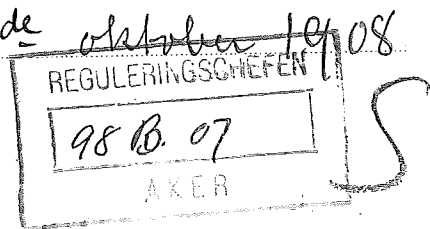
angaaende reparationsarbejder samt tilbygning

Eier: Disponent Holm Berg

paa Gr.-No. 153 B.-No. 10 og 11 Bækkelaget

Parcel No. til Gade No.

Indleveret 24de mai 1907 Attesteret 22de oktober 1908



Oversendes Hrr. Overingeniøren med Anmodning om, at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med Hensyn til Grundens Nummer, Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter o. s. v. samt medfølgende Kloakplan.

Aker den 23de mai 1907

Joh. S. Munch

98 B. Sag no 2130. Tilbageendes til Mr. Bygningsspektøren. Som stridende med bestemmelserne i byggeforskriftene kunde reguleringskommissionen i mæde 7/6 07 ikke tilstede at omhandlede arbejder udføres.

Akers overingeniørkontor, 5 juni 1907

O. Meyer

E. Loffenz

sendt viden 6/6-07.

OSLO KOMMUNE
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Bekkelagsveien 5			JOUR.NR.	88/100346	
ARB.'S ART	Rehabilitering / ombyggingsarbeider			GNR./BNR.	153/0011	
BYGGHERRE	Brl. Bekkelagsveien 5, v/ O.A.Fossheim			BYGN.ENH.NR		
SAKENS STAND	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		03.11.88				

Etter befaring på stedet kan konstanteres at rehabiliteringsarbeidene er forskriftsmessig utført.

En av beboerne kunne også bekrefte at innlegging av wc og nødvendige lettvegger i forbindelse med dette forlengst er utført.

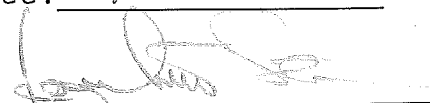
Avvik fra approberte tegninger var at istedet for småsprossete vinduer, var innsatt vertikalt to-delte vinduer, enkelte steder var det likevel småsprossete vinduer.

Saken er foreldet, utgår og makuleres.

Oslo, 26.07.94

TH

Att: 9/8 94



Tove Haukeli

Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.			X		X	TH
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:			FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
			DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING						
FERDIGATTESTERES						
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST					26.07.94	TH
SAKEN UTGÅR: MAKULERES						
SANERES / SENDES FILMARKIV					26.07.94	TH
SAKEN FORFØLGES I FASE 2						