

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Christoffer Hellums vei 32

0951 OSLO

Gnr./Bnr.: 91/102

Oslo kommune

Rapportdato: 14.05.2026

Befaringsdato: 12.05.2026

Referansenummer: 15082324

Areal

Leilighet.

Bruksareal: 38 m² (BRA-i: 29 m²)

Totalt bruksareal: 38 m² (BRA-i: 29 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



Andreas Norbeck Sveen



98459977

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Teppet, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.05.2026
Referansenummer	15082324
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-26-0034
Hjemmelshaver/selger	Randi Repstad
Bygningssakkyndig inspektør	Andreas Norbeck Sveen
Tilstede på befaringen	Randi Repstad.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	7 °C
Rapportdato	14.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Christoffer Hellums vei 32
Postnummer/sted	0951 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	91/102
Andelsnr.	514
Borettslag / Sameie	Nordtvedtbekken Borettslaget
Tomt	Eiet tomt: 6704 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1963.		

Tomtebeskrivelse

Andelsleilighet beliggende på Grorud, i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, steinheller, blomsterkasser, biloppstillingsplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1963. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med dørkikkert. Vinduer med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral) og gulvvarme/varmekabler på bad.

Boligen inneholder

Loftetasje: Loftsbod.

3. etasje: Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og sovealkove.

Kjeller: kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Innredning	9	
Andre rom		Overflate gulv	10	
		Annet	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Lofstetasje		5		5	
		Loftsbod			
3. Etasje	29			29	
	Entré, bad, stue med åpen kjøkkenløsning og sovealkove.				
Kjelleretasje		4		4	
		Kjellerbod.			
SUM	29	9		38	
Total bruksareal: 38 m²					

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer en loftsbod. Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 9 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 5 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m².

Leiligheten disponerer en kjellerbod oppmålt til 4 m² (BRA-e).

Takhøyder er på tilfeldige steder i boligen oppmålt til: 2,50 - 2,52 meter.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.





Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 08.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest datert 12.12.2025.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt faktura vedrørende utskiftning av slange til vaskemaskin, datert 14.04.2025.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom renoveret i regi av borettslaget i 2018. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med overlys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør og synlige forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i vegg (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").



 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter	
 TG 1	Overflater vegger	Det er registrert hullyd i enkelte veggfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
 TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensere tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte mindre skader (svelleskader og lignende). Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.
 TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk.


Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2012. Profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av plast (ikke fullverdig rør-i-rør system). Synlige avløpsrør av plast. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Varmtvannsbereider på 110L (fra 2018) plassert under kjøkkenbenk (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").


 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon	
 TG 2	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper plassert i fordelerskap med fuktsensor plassert på kjøkken og ved vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i vegg på bad. Varmtvannsbereder på 110L (fra 2018) plassert under kjøkkenbenk. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder


 TGIU Innvendig stakeluke Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med fliser i entré og laminat i øvrige rom. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Enkelte innerdører med glassfelt. Naturlig ventilasjon via ventiler.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:


Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

 TG 2 Overflate gulv Det observeres tegn til sprekker i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.


Annet TG2 er satt for å belyse risiko knyttet til plassering av vaskemaskin i entré uten sluk eller annen sikker arenning. Vaskemaskin plassert i entré er påkoblet vann og avløp med lekkasjestopper, det gjøres oppmerksom på denne risikoen dette medfører ved en eventuell lekkasje. Krever jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.


 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

3. Etasje

 TG 1 3. Etasje Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stuen, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. I stuen er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B-30 og lydklasse db-40. Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2022).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsbereder er koblet med stikkontakt. Det anbefales at beredere med effekt over 1500W kobles med fast tilkobling i stedet for stikkontakt, for å redusere risikoen for varmgang. Om dette er et krav som gjelder for berederen, må vurderes av en fagkyndig.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

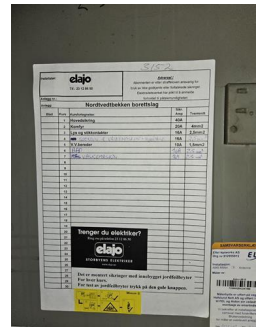
Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfagkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfagkyndige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggetekniske forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei, det er ikke avdekket åpenbare feil med branntekniske. Med tanke på oppføringstidspunktet gjøres det likevel oppmerksom på at det ikke er sikkert at boligen vil oppfylle dagens branntekniske krav. Dagens krav kan i enkelte tilfeller ha/få tilbakevirkende kraft, særlig hvis det planlegges å gjøres vesentlige endringer/rehabilitering av boligen. I slike tilfeller må ovennevnte forhold kartlegges av en fagkyndig med spesialkompetanse. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Nei, komfyrvakt er ikke montert på kjøkken. Det anses som sannsynlig at det foreligger krav om komfyrvakt i boligen. Vurderingen baserer seg på alderen til relevante el-installasjoner. Forholdet påvirker branntekniske, og må kartlegges av en kvalifisert elektrofaglig person.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med branntekniske spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklete undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningsfaglige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningsfaglige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningsfaglige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningsfaglige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

.....
Signatur bygningsfaglig:

Mobil: 98459977

Egenerklæring

Christoffer Hellums vei 32, 0951 OSLO

08 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Christoffer Hellums vei 32	Christoffer Hellums vei 32	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

4. mai 2022

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra overtagelse 30. juni 2022 - 15. feb 2024. Leiet ut siden.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Repstad, Randi

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Borettslaget skiftet vinduer i starten av 2023. De brukte Palmgren AS. Borettslaget har dokumentasjon på arbeidet.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Palmgren AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 35957080

Egenerklærings skjema

Name

Randi Repstad

Date

2026-05-08

Identification



Randi Repstad



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Randi Repstad

08/05-2026
21:40:23

BankID OIDC
High

FJORD EIENDOMSMEGLING AS
v/Eirik Kjølstad Sandberg
C/O Ø Indekshuset, Henrik Ibsens gate 100, 0255 OSLO
E-post: eks@partners.no

Deres ref.: 199260034 . Vår ref.: 0504-1-3152

Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: NORDTVEDTBEBKEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 950376546
Andelseier: Repstad, Randi
Medeier:
Leilighetsnummer: 3152
Adresse: Christoffer Hellums Vei 32, 0951 OSLO
Andelsnummer: 514
Gnr. 91
Bnr. 102

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 2468216.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Uno Johansson er ansatt som vaktmester/portner på timesbasis (20%).

Felleskostnader: Alt er inkludert, men det fremkommer et tilleggsbeløp for fyring og kabel-TV/internett.

Rehabilitering/Større vedlikehold: Se vedlikeholdshistorikk i årsberetningen. Energiavregning: Ikke aktuelt. Garasje medfølger leiligheten: Nei. Parkering medfølger leiligheten: Borettslaget har parkeringsplasser til utleie. Ta kontakt via nordtvedtbekken@styrerommet.no ved ønske om leie. Det er mulighet for elbillading i borettslaget gjennom Ladeklar.no. Parkeringspasser tildeles etter venteliste. Bod medfølger leiligheten: Loftsbod og kjellerbod. Fryseboks medfølger leiligheten: Nei. Innflytningsgebyr/Andre kostnader: Nei. Hjemmeside: Nei. Nøkkel - og skiltbestilling: Nøkler kan bestilles ved henvendelse via nordtvedtbekken@styrerommet.no. Navneskilt til porttelefonanlegget blir satt inn av borettslaget kostnadsfritt. Klausuler: Spesialleiligheter. Se vedtektene paragraf 3-5. Heftelser/Merknader: Bestemmelse om vann/kloakk. For ytterligere opplysninger ta kontakt med kommunen. Andre merknader: Styreleder har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere uten styrebehandling, forutsatt at det ikke knytter seg ekstraordinære forhold til salget. Andelseierne har tilgang til vaskeri ved Kalbakken Vaskeri. Nye brukere kan ta kontakt med Engsletta Borettslags driftskontor for kjøp/påfylling av vaskebrikker. For ytterligere opplysninger se seneste årsberetning. Rehabilitering av oppganger mm startes i 2024 og vedrørende spørsmål kontakt styret for mer info. Felleskostnader reduseres med 5% fra 01.01.2026 Tv/bredbånd økes med 75 kr pr mnd fra 01.01.2026 Oppvarming reduseres med 25% pr mnd fra 01.01.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207715239

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 15 122 400,00
Innfrielsesdato: 30.06.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208061666
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 6 706 792,00
Innfrielsesdato: 30.11.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 507,40,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Oppvarming	347,25	
TV/bredbånd	389,00	
Felleskostnader	2 771,15	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgjitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 670,-
Fradragsberettigede kostnader: 9 256,-
Annen formue: 23 802,-
Gjeld: 164 360,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207715239
Restsaldo: 112 911,19
Kapitalkostnader: 715,71
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208061666
Restsaldo: 50 066,19
Kapitalkostnader: 290,05
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 162 977,38,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Krossen pr. e-post: alexander.krossen@obos.no eller telefon: 22 86 57 04.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Vigdis Marie Frydenlund, e-post: nordtvedtbekken@styrerrommet.no

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

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato.

Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre

avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

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

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

- Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Nordtvedtbekken Borettslag, org nr 950376546, vedtatt på ordinær generalforsamling den 31. mai 2006.

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 7. mai 2013

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) For spesialleiligheter for bevegelseshemmede med andelsnummer 1133, 1135, 1139, 1141, 1145, 1147, 1151 og 1153 gjelder særregler som nevnt i punkt 3-5.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder

selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

3-5 Spesialleiligheter

(1) Leilighet som er tilrettelagt for brukere med nedsatt bevegelighet, kalles spesialleilighet. Spesialleilighet skal bebos av en som har behov for spesialutstyr og som har vansker med å bo i ordinær bolig.

(2) Det settes som vilkår for å bli eier av andel knyttet til spesialleilighet at

eieren selv eller et husstandsmedlem oppfyller vilkårene i punkt 3-5-(1). Dersom det bevegelsehemmede husstandsmedlem faller fra, kan likevel gjenværende husstandsmedlem erverve andelen.

(3) Dersom en andel til en spesialeilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune forkjøpsrett. Forkjøpsretten gjøres gjeldende i samråd med Oslo Fylkeslag av Norges Handikapforbund. Kommunens forkjøpsrett går foran all annen forkjøpsrett.

(4) Dersom kommunen ikke benytter sin forkjøpsrett, kan andelen overdras til en person som fyller vilkårene i henhold til punkt 3-5-(2).

(5) Spesialeilighet kan bare leies ut til personer som fyller vilkårene i punkt 3-5-(2).

(6) Dersom ingen forkjøpsberettigede til spesialeiligheter melder seg, kan leiligheten selges fritt. Oslo Kommune har dog rett til å hindre salg av spesialeiligheter dersom kommunen dekker leilighetens felleskostnader og leilighetens salgssum, eventuelt takstbeløp.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
 - andelseieren er en juridisk person,

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og

innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og

utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en 1 styreleder og minst 2 høyst 4 andre medlemmer, og minst 2 høyst 4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på

minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 504

NORDVEDTBEBKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDTVEDTBEEKEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/504>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie
9. Valg av styremedlem til Sameiet Kalbakken Vaskeri

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDTVEDTBEEKEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Vigdis Frydenlund er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Inger Lise Pedersen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 1 367 995 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 504 Nordtvedtbekken Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000 som er iht budsjett. Godtgjørelsen har vært den samme siden 2020.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det har ikke kommet inn noen forslag fra andelseierne på innspill til kandidater.

Styremedlem Siri Gjøsti og styreleder Vigdis Frydenlund er ikke på valg i 2026 da de ble valgt for 2 år i 2025. Styremedlem/nestleder Yngve Thon har sagt seg villig til å stille til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Yngve Thon

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Silas Dvergastein
- Elida del Valle Di Bonaventura

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Vigdis Frydenlund

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Yngve Thon
-

Sak 8

Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie

Borettslaget er medeier i Kalbakken Fyrhus Sameie. Styret i sameiet består av 7 styremedlemmer; 3 fra Engsletta, 3 fra Akerli og 1 fra Nordtvedtbekken.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vigdis Frydenlund
-

Sak 9

Valg av styremedlem til Sameiet Kalbakken Vaskeri

Borettslaget er medeier i Sameiet Kalbakken Vaskeri. Styret i sameiet består av 7 styremedlemmer; 3 fra Engsletta, 3 fra Akerli og 1 fra Nordtvedtbekken.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vigdis Frydenlund
-

Styrets årsrapport

Styret har ansvar for driften av borettslaget og oppfølging av beboerhenvendelser. Det innebærer blant annet å:

- sikre at borettslaget drives i tråd med lov, vedtekter og vedtak
- vedta budsjett og følge opp økonomi
- regulere felleskostnader
- godkjenne fakturaer og inngå avtaler med leverandører
- ivareta HMS og brannsikkerhet
- forvalte og vedlikeholde fellesarealer og bygningsmasse
- godkjenne nye andelseiere
- følge opp husordensregler og klagesaker
- administrere Vibbo.no og besvare henvendelser

Styrets medlemmer

- Vigdis Frydenlund, styreleder
- Yngve Thon, nestleder
- Siri Gjøsti, styremedlem
- Mikael Granath, styremedlem

Møtevirksomhet

- Digital generalforsamling ble avholdt 28.april-1.mai 2025.
- Det er gjennomført 5 styremøter.
- Styreleder har deltatt på styremøter og årsmøter i sameiene Kalbakken Fyrhus og Kalbakken Vaskeri.
- I november 2025 ble det avholdt digital ekstraordinær generalforsamling for valg av ny revisor.

Informasjon og kommunikasjon

Vibbo.no er vår hovedkanal for informasjon og dialog. Vi oppfordrer beboerne til å ta kontakt, stille spørsmål og komme med innspill.

Brannsikkerhet

I mars 2025 ble brannsikringsutstyret i alle leiligheter oppgradert. Ny Deltronic X10 optisk røykvarsler med 10-års batteri. Nye brannslukkingsapparater (overhaldt og sertifisert av Aktiv Brannvern AS). Styret organiserte utlevering ved garasjen og tilbød hjelp til beboere som trengte det. Valget av overhalte apparater ble gjort av hensyn til miljø og bærekraft.

Avfall og opprydding

På høsten og om våren ble det organisert container til beboerne og kasser for innsamling av farlig avfall og elektrisk avfall.

Vedlikehold av sentralvarmeanlegget

Kalbakken Fyrhus Sameie gjennomførte større vedlikehold:

- utskifting av oppleggskraner og strupeventiler i kjellerne

- etablering av nye stengekraner for å redusere konsekvens ved eventuelle brudd

Økonomi 2025

Inntekter

- Driftsinntekter: 5 685 120 kr
- Avvik fra budsjett: +4 120 kr

Kostnader

- Driftskostnader: 3 167 122 kr
- Avvik fra budsjett: –295 878 kr
(lavere vedlikeholdskostnader og utsatte tiltak)

Resultat

- Overskudd: 1 367 995 kr (hvor 720 624 kr har gått til avdrag på lån)

Disponible midler

Per 31.12.2025: 2 953 549 kr

Likviditeten vurderes som meget god og tilstrekkelig for videre drift.

Budsjett 2026

Endringer i felleskostnader fra 1. januar 2026

- –5 % reduksjon i felleskostnader
(fordi et av lånene ble nedbetalt i 2025)
- –25 % reduksjon i oppvarming
(forventet lavere kostnader etter overgang til Norgespris-strømvavtale)
- +75 kr/mnd økning i TV/bredbånd
(prisøkning fra Telenor)

Vedlikehold som vurderes i 2026 (500 000 kr avsatt)

- ettersyn av tak
- vedlikehold av kjellergulv
- oppmerking av parkeringsplasser
- rens av ventilasjonskanaler

Avslutning

Styret takker beboerne for godt samarbeid i 2025 og ser frem til et nytt år med videre utvikling av borettslaget.

NORDTVEDTBEEKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950376546, KLIENTNR. 504

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 316 928	3 358 105
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 367 995	379 213
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	1
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-720 624	-1 279 834
Red. annen langs. gjeld	18	0	-106 034
Innsk. øremerk. bankkto		-4 551	-5 128
Reduksjon langsiktig fordring		-6 200	1 950
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-31 346
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		636 620	-1 041 177
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 953 549	2 316 928
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 127 549	2 348 606
Kortsiktig gjeld		-174 000	-31 678
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 953 549	2 316 928

NORDTVEDTBEEKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950376546, KLIENTNR. 504

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 665 671	5 657 448	5 666 000	5 360 076
Andre inntekter	3	19 449	17 900	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 685 120	5 675 348	5 681 000	5 375 076
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-96 701	-95 507	-100 000	-100 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	0	-1	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 625	-9 625	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-162 585	-156 330	-165 000	-170 000
Konsulenthonorar		-38 193	-4 555	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-230 283	-1 387 939	-515 000	-650 000
Forsikringer		-264 580	-247 433	-270 000	-294 000
Kommunale avgifter	8	-670 045	-611 285	-696 000	-670 000
Vaskeri		0	821	0	0
Kostnader sameie	23	4 695	0	0	0
Energi/fyring	9	-685 645	-602 320	-730 000	-503 000
TV-anlegg/bredbånd		-540 144	-474 144	-493 000	-553 000
Andre driftskostnader	10	-273 015	-252 549	-262 000	-316 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 167 122	-4 040 868	-3 463 000	-3 491 000
DRIFTSRESULTAT		2 517 998	1 634 480	2 218 000	1 884 076
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	89 810	100 395	80 000	75 000
Finanskostnader	12	-1 239 813	-1 355 662	-1 239 813	-1 292 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 150 003	-1 255 267	-1 159 813	-1 217 000
ÅRSRESULTAT		1 367 995	379 213	1 058 187	667 076
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 367 995	379 213		

NORDTVEDTBEEKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950376546, KLIENTNR. 504

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 898 881	10 898 881
Tomt		666 598	666 598
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	37 546	31 346
Øremerkede bankinnskudd		191 573	159 303
SUM ANLEGGSMIDLER		11 794 598	11 756 128
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		138 336	118 536
Andre kortsiktige fordringer	15	278 220	189 544
Driftskonto OBOS-banken		946 245	357 777
Skattetrekkkonto OBOS-banken		993	721
Sparekonto OBOS-banken		1 763 754	36 009
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 646 018
SUM OMLØPSMIDLER		3 127 549	2 348 606
SUM EIENDELER		14 922 147	14 104 734
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 88 * 100		8 800	8 800
Udekket tap	16	-8 080 740	-9 448 735
SUM EGENKAPITAL		-8 071 940	-9 439 935
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	21 990 333	22 710 957
Borettsinnskudd	18	627 200	627 200
Annen langsiktig gjeld	19	202 553	174 834
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 820 086	23 512 991
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		153 935	12 018
Skyldige offentlige avgifter	20	2 949	2 502
Påløpte renter		6 254	7 186
Annen kortsiktig gjeld	21	10 862	9 971
SUM KORTSIKTIG GJELD		174 000	31 678
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 922 147	14 104 734

Pantstillelse	22	30 527 200	30 527 200
Garantiansvar	23	3 052 117	30 527 200

Oslo, 17.03.2026
Styret i Nordtvedtbekken Borettslag

Vigdis Marie Frydenlund

Siri Gjøsti

Yngve Thon

Kent Mikael Granath

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	644 753
Felleskostnader	4 689 648
TV/Bredbånd	331 270
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 665 671

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Diff. avregning FYRHUS 2024	149
Parkering	16 200
Nettinnbetalinger	1 900
Nøkler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	19 449

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-48 833
Overtid	-1 290
Påløpte feriepenger	-7 168

Arbeidsgiveravgift	-36 276
Gaver til ansatte/styret	-3 135
SUM PERSONALKOSTNADER	-96 701

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	-200 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 625
SUM REVISJONSHONORAR	-10 625

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 822
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 199
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 128
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-78 431
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-14 075
Kostnader dugnader	-628
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-230 283

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-508 576
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-670 045

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-23 468
Varmesentralen	-662 177
SUM ENERGI / FYRING	-685 645

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-33 634
Håndverktøy	-2 247
Annet driftsmateriale	-4 600
Renhold ved firmaer	-102 263
Snørydding	-99 533
Andre driftskostnader	-1 761

Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 790
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-5 366
Kontingenter	-17 600
Bank- og kortgebyr	-2 472
Velferdskostnader	-1 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-273 015

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 999
Renter av sparekonto i OBOS-banken	66 149
Renter bank	20 129
Andre renteinntekter	1 533
SUM FINANSINNTEKTER	89 810

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-861 932
Pantegjeldsrenter	-377 852
Andre rentekostnader	-29
SUM FINANSKOSTNADER	-1 239 813

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1984	3 737 900
Oppskrevet 1972	302 800
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	6 858 181
SUM BYGNINGER	10 898 881

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.91/bnr.102

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

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser nr. 2		
Kostpris	42 003	
Avskrevet tidligere	-42 003	
Avskrevet i år	0	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

0

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostader	2 917
Kalbakken Fyrhus, avregning 2025	275 303

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**278 220**

NOTE 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE 17**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018

-18 000 000

Nedbetalt tidligere

2 427 058

Nedbetalt i år

328 803

-15 244 139

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.06.25

Opprinnelig 2022

-6 800 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

53 806

-6 746 194

OBOSBANKEN

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2017

-9 378 686

Nedbetalt tidligere

9 040 671

Nedbetalt i år

338 015

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-21 990 333**

NOTE 18**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-627 200

SUM BORETTSINNSKUDD**-627 200**

NOTE 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Annen langsiktig gjeld, Oslo kommune

-24 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-24 000**

NOTE 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-993

Skyldig arbeidsgiveravgift

-1 956

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 949
---	---------------

NOTE 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenge	-7 168
Annen kortsiktig gjeld	-3 694
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 862

NOTE 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	627 200
Pantelån	21 990 333
TOTALT	22 617 533

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	10 898 881
Tomt	666 598
TOTALT	11 565 479

NOTE 23

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 6,5 % av Sameiet Kalbakken Fyrhus,

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameie Kalbakken Fyrhus og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameie Kalbakken Fyrhus og utgjør kr 3 952 084.

Selskapets andel i Sameie Kalbakken Fyrhus vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg", "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg". Selskapets andel av driftkostnader i Sameie Kalbakken Fyrhus er inntatt i resultatregnskapet under posten "Inntekter fyrhus".

Sameie Kalbakken Fyrhus endrer regnskapsprinsipp fom 2023 til egenkapitalmetoden. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Andel egenkapital vil først bli innarbeidet i 2024 basert på årsregnskapet for 2023. Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet eier 9 % av Sameiet Kalbakken Vaskeri

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameie Kalbakken Vaskeri og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameie Kalbakken Vaskeri og utgjør kr 71 979.

Selskapets andel i Sameie Kalbakken Vaskeri vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg". Selskapets andel av driftkostnader i Sameie Kalbakken Fyrhus er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaskeri".

Sameiet Kalbakken Vaskeri endrer regnskapsprinsipp fom 2023 til egenkapitalmetoden. Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Andel egenkapital vil først bli innarbeidet i 2024 basert på årsregnskapet for 2023.
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Til generalforsamlingen i Nordtvedtbekken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordtvedtbekken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 19. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 13.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.04.26

Selskapsnummer: 504 Selskapsnavn: NORDTVEDTBEEKEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Vigdis Frydenlund er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Inger Lise Pedersen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 1 367 995 overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Yngve Thon

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Bjørn Silas Dvergastein

Elida del Valle Di Bonaventura

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Vigdis Frydenlund

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Yngve Thon

Sak 8 Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Vigdis Frydenlund

Sak 9 Valg av styremedlem til Sameiet Kalbakken Vaskeri

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Vigdis Frydenlund



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for NORDTVEDTBEBKEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950376546

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. april kl. 09:00 til 16. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Vigdis Frydenlund er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Inger Lise Pedersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 1 367 995 overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 29

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000 som er iht budsjett. Godtgjørelsen har vært den samme siden 2020.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Det har ikke kommet inn noen forslag fra andelseierne på innspill til kandidater.

Styremedlem Siri Gjosti og styreleder Vigdis Frydenlund er ikke på valg i 2026 da de ble valgt for 2 år i 2025. Styremedlem/nestleder Yngve Thon har sagt seg villig til å stille til gjenvalg.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Yngve Thon (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Yngve Thon

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Elida del Valle Di Bonaventura (27 stemmer)

Bjørn Silas Dvergastein (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Elida del Valle Di Bonaventura

Bjørn Silas Dvergastein

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Vigdis Frydenlund (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vigdis Frydenlund

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Yngve Thon (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Yngve Thon

8. Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie

Borettslaget er medeier i Kalbakken Fyrhus Sameie. Styret i sameiet består av 7 styremedlemmer; 3 fra Engsletta, 3 fra Akerli og 1 fra Nordtvedtbekken.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Vigdis Frydenlund (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vigdis Frydenlund

9. Valg av styremedlem til Sameiet Kalbakken Vaskeri

Borettslaget er medeier i Sameiet Kalbakken Vaskeri. Styret i sameiet består av 7 styremedlemmer; 3 fra Engsletta, 3 fra Akerli og 1 fra Nordtvedtbekken.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Vigdis Frydenlund (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vigdis Frydenlund

ORDENSREGLER FOR NORDTVEDTBEBKEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 20. mai 2014, og erstatter husordensregler fra 25. mai 2009.

§ 1 Innledning

Nordtvedtbekken borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre, og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

I ordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med ordensreglene er å sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Andelseier plikter å følge ordensreglene og vedtektene, og er ansvarlig for at de overholdes av alle som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på ordensreglene er å anse som brudd på andelseiers forpliktelser overfor borettslaget og kan føre til oppsigelse. Som vesentlig brudd regnes blant annet adferd som fører til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Informasjon fra styret eller den styret bemyndiger, har samme gyldighet som ordensreglene.

§ 2 Bruk av leiligheten

§ 2.1 Ro i leiligheten

Leiligheten skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 06.00 alle dager. Vaskemaskin og tørketrommel skal ikke brukes i dette tidsrommet. Det er ikke tillatt å spille høy musikk eller på annen måte støye og bråke slik at det sjenerer andre naboer. Husk at lyden forplanter seg i veggene slik at sang, høylytt tale og lyd fra TV, radio o.l. kan virke sjenerende for naboene.

Det er god bokultur å varsle sine naboer om man unntaksvis har en sammenkomst som kan medføre mer støy enn normalt og som kan vare lenger enn det tidspunktet da det skal være ro.

Sang- og musikkøvelser eller –undervisning er ikke tillatt.

Banking, boring og annen støyende virksomhet skal ikke skje mellom kl 21.00 og 08.00 på hverdager, etter kl 17.00 på lørdager og overhodet ikke på søn-, hellig- og høytidsdager.

§ 2.2 Ventilering av leiligheten

God ventilasjon er viktig for trivsel og helse, og for å unngå bygningskader som følge av mugg, sopp og råte.

Avtrekkssystemer på kjøkken og bad skal være åpne året rundt. Tilluftsventiler i fasader/vinduer skal være åpne året rundt, men åpningen kan reguleres etter utetemperaturen. Det er ikke tillatt å koble avtrekksapparater (f.eks kjøkkenvifte) til

avtrekks- eller tilluftsventiler, av hensyn til balansen i blokkens ventilasjonssystem og de luktproblemer som kan oppstå.

§ 2.3 Bruk av balkong

Lufting og tørking av tøy, tepper, dyner osv. kan skje på balkongen såfremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten eller ut av vinduer.

Blomsterkasser eller annet skal av sikkerhetshensyn ikke plasseres eller henges på balkongrekkverk.

Oppheng av markiser er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å grille på balkongen.

Det er ikke tillatt å montere parabolantener eller andre antenner på fasaden, ut av vinduer, eller på takene. Parabolantenne kan stå på balkonggulv.

Ved balkongrengjøring må man påse at det ikke oppstår vannsøl til nabo(ene) under og at sluket holdes rent.

§ 2.4 Behandling av vinduer

Forlat aldri leiligheten med åpne vinduer uten at barnesikringen/vindusholderen er på. Alle bevegelige beslag og glideskinner (nedre og øvre) skal holdes rene og smøres med silikon e.l. for å lette vending av ramme. Gummilister, bevegelige beslag og glideskinner må ikke males eller beises.

Vis forsiktighet ved vending av ramme, slik at ikke den ikke støter bort i tilleggisoleringen.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i radiatorer og rør ikke fryser.

§ 2.5 Brannsikring

Alle leiligheter er utstyrt med røykvarsler, pulverapparat, brannteppe og slukkeskum. Utstyret tilhører borettslaget og røykvarsler skal være forskriftsmessig montert. Utstyret må ikke fjernes fra leiligheten.

Beboer er ansvarlig for å kontrollere at brannsikringsutstyret er i orden og for skifte av batteri i røykvarsler. Det er ikke tillatt å fjerne batteriet uten at nytt blir satt inn. Beboer skal kontrollere at batteriet virker ved å trykke på testknappen. Pulverapparatet bør vendes minst to ganger i året slik at ikke pulveret klumper seg i bunnen. Feil eller mangler må straks meldes skriftlig til styret.

Andelseier er ansvarlig for det elektriske anlegget i egen leilighet.

Styret sender ut sjekklister for egenkontroll årlig innen 1. desember.

§ 2.6 Bad, WC, kraner og avløp

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Leiligheten må ikke forlates med åpne kraner.

Fett, kaffegrut eller liknende må ikke tømmes i vasker eller sluk.

§ 3 Fellesrom og oppgang

Utgangsdører, dører til kjeller og loft skal holdes låst. Taklukene skal holdes lukket. Lyset på loft og i kjeller skal slukkes etter bruk.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesrom og oppgang. Når det røykes i leiligheten, må beboer sørge for utlufting slik at røyk ikke går ut i oppgangen.

Sportsutstyr, klær, fottøy eller andre gjenstander skal ikke henses i oppgangen.

Barnevogn i daglig bruk parkeres i felles rom ved siden av oppgang i nr 20, 24, 28 og 32. Det er ikke tillatt å hensette annet i disse rommene.

Lofts-, kjellerrom og oppgang skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass. Sykler og sportsutstyr settes i eget «sportsrom» i kjelleren. Rullator kan plasseres sammenslått i oppgang såfremt det ikke er til hinder for øvrig ferdsel. Alt annet skal oppbevares i egen leilighet/bod.

Oppbevaring av brannfarlige og illeluktende væsker i kanner eller på maskiner er ikke tillatt pga brannfaren.

Andelseier er ansvarlig for å vedlikeholde postkassens låsanordning. Beboer skal sørge for at det blir satt opp enhetlig, graverte navneskilt på postkassen og på ringeklokken ute. Papirlapper, tape og lignende tillates ikke.

Et rengjøringsfirma ivaretar renhold av oppgangene én gang i uken, og én gang i året på loft og i kjeller. Beboerne må ta inn dørmatten på vaskedagen slik at renhold utenfor éntredøren er mulig. De som ikke tar inn dørmatten må selv sørge for renhold utenfor døren sin.

§ 4 Fellesområder

Borettslagets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall. Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettneiper ut av balkongen eller vinduet.

Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på borettslagets område.

§ 5 Parkering

De nummererte parkeringsplassene kan leies av beboerne. Regler for tildeling av parkeringsplasser og årlig leie fastsettes av styret. De tre unummererte plassene midt på den store parkeringsplassen er kun for besøkende til borettslaget. Porten til parkeringsplassen skal holdes låst ved ut-/innkjøring etter kl 22.00.

Parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser er ikke tillatt. Det er tillatt med kort stans foran oppgangen (maks 15 minutter) i forbindelse med av- og pålessing. Tomgangskjøring må ikke forekomme.

Det er ikke tillatt å parkere på plassene ved inngangspartiene i nr 20, 24, 28 og 32 som kan være til hinder for fri ferdsel over gangveien foran blokkene og mot parkeringsplassene i Gårdsveien.

§ 6 Sortering og kasting av avfall

Det er innført kildesortering i borettslaget. Nedgravde avfallscontainere for restavfall og papir er plassert nedenfor nr 26. Poser med restavfall, matavfall og plastavfall knyttes med dobbel knute og legges i innkast for restavfall. I innkast for papiravfall skal det bare kastes papir, papp og drikkekartonger. Større pappemballasje må rives opp slik at det ikke blokkerer innkastet.

Glass- og metallemballasje kastes i offentlig returpunkt ved Christoffer Hellums vei 18.

Farlig avfall som maling, brannfarlige væsker, enkelte typer batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal ikke kastes i avfallscontaineren, men deponeres på miljøstasjon.

Rivningsmaterialer, emballasje, møbler og annet innbo kastes når container blir utplassert mellom blokkene hver vår og høst, eller leveres på Renovasjonsetatens gjenbruksstasjon.

Avfall må ikke settes utenfor inngangsdøren eller ved avfallscontainerne.

§ 7 Dyrehold

Det er tillatt å holde hund eller utekatt under forutsetting av at beboer undertegner og etterlever borettslagets erklæring om dyrehold. Dyr som er til vesentlig sjenanse for andre kan kreves fjernet.

§ 8 Styret

Alle saker som ønskes behandlet må sendes skriftlig til borettslagets styre ved styreleder.

§ 9 Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling med flertall (med mer enn halvparten av de avgitte stemmene). Forslag til endringer kan sendes styret innen den frist som angis i henhold til vedtektene punkt 9-3 (1).



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Eirik Kjølstad Sandberg
CHRISTOFFER HELLUMS VEI 32

Dato: 06.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532160
9184572

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.91 BNR. 102

Vi viser til bestilling av 20260506 for CHRISTOFFER HELLUMS VEI 32.

GNR. 91 BNR. 102

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.06.1974.

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

6708 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



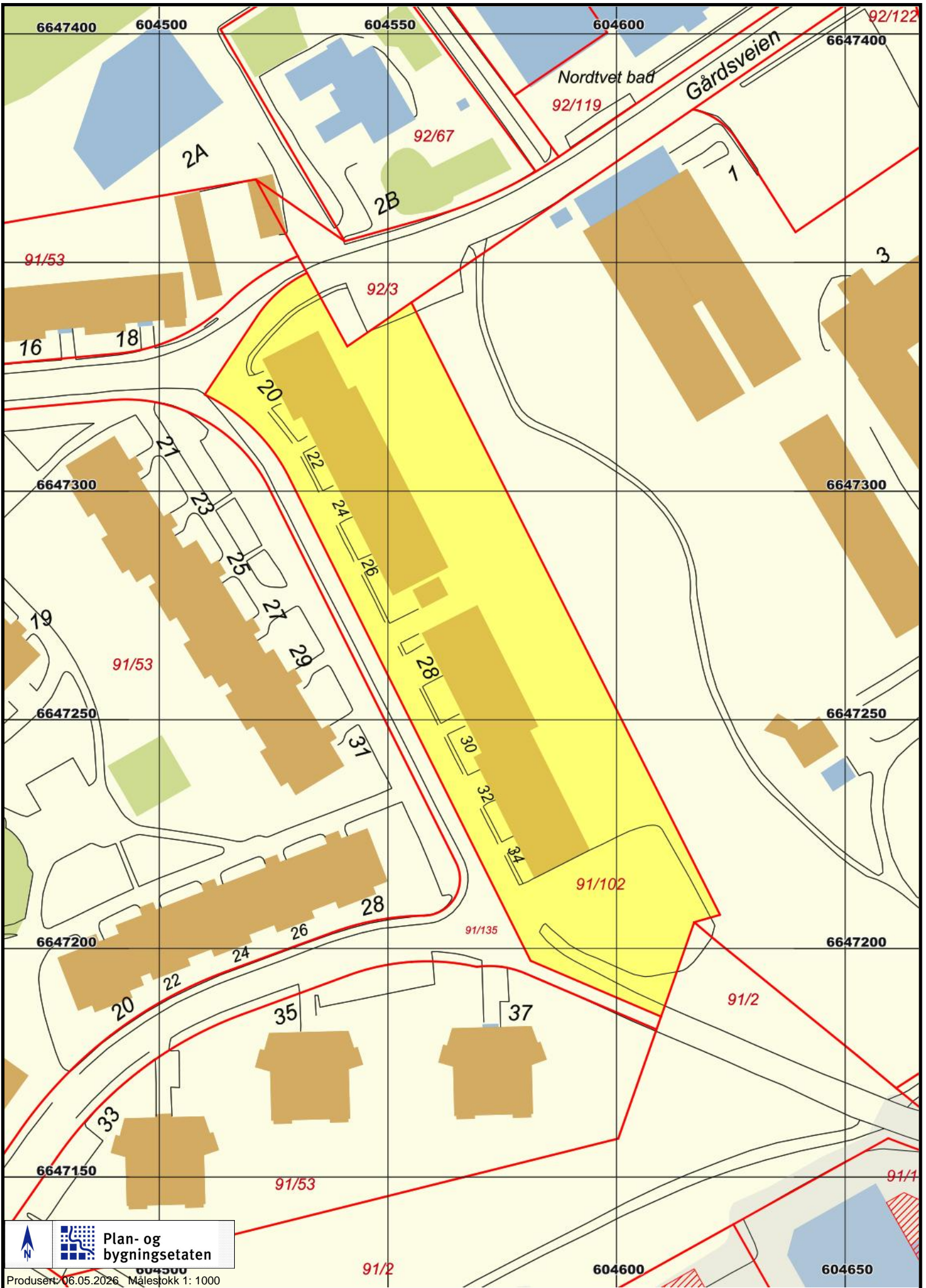
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

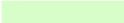







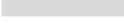





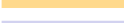
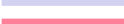




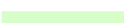






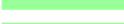
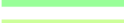
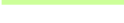









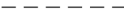
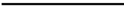





Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

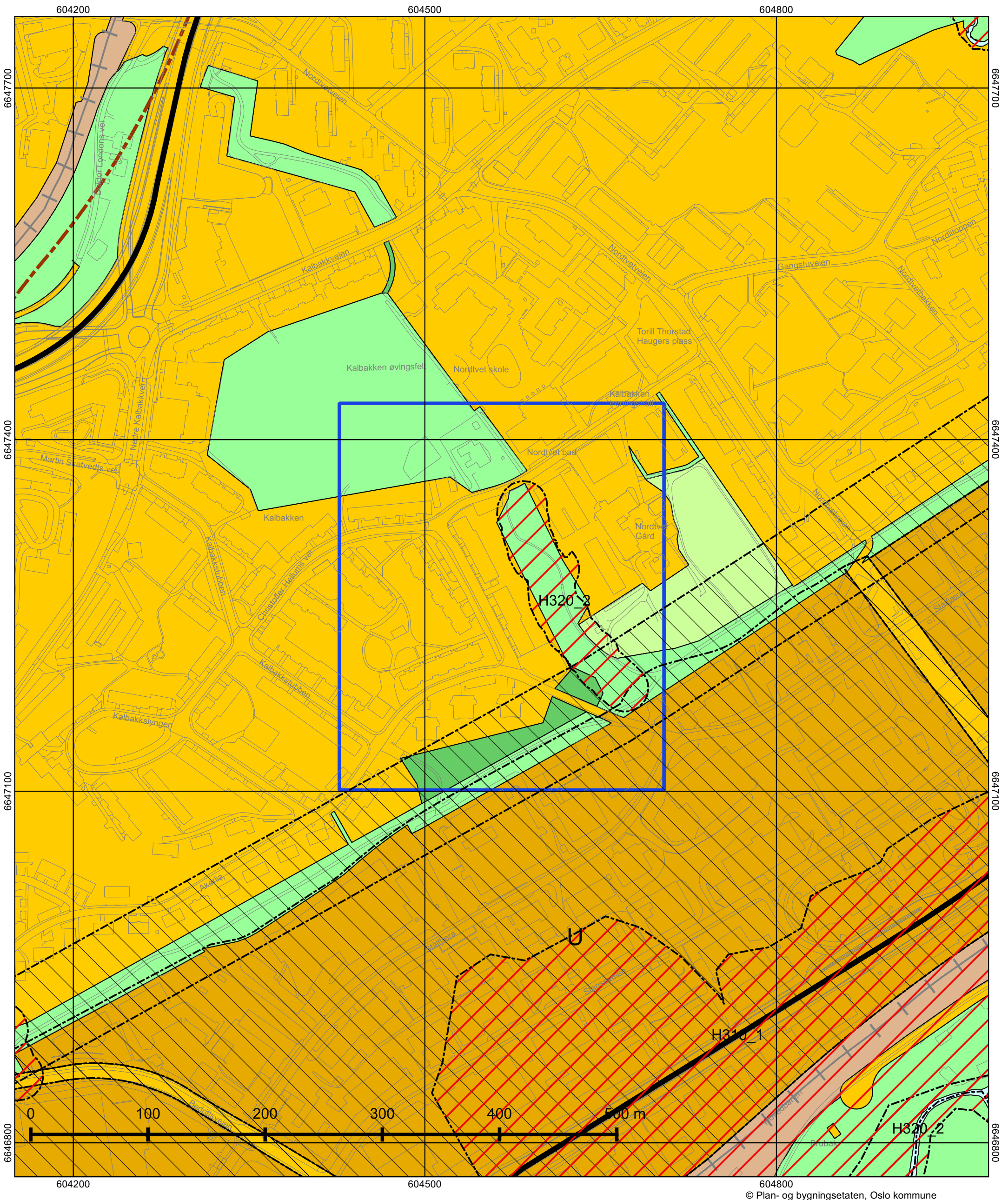
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	22 - Gartneri		Regulert eiendomsgrense
	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	41 - Turvei/skiløype		Beregnet senterlinje veg
	70 - Felles avkjørsel		Bygningens avgrensning i beb. plan
	71 - Felles parkering		Underjordisk anlegg
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Inn-/utkjøring
	162 - Skole m.tilh.anlegg		Avkjørsel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	613 - Parkbelte i industristrøk		
	1161 - Barnehage		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	2082 - Parkeringsplasser		
	3031 - Turveg		
	3060 - Vegetasjonsskjerm		
	5100 - LNFR-areal for nødvendige tiltak		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RbFareOmråde		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensning		
	78 - Forhage		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 06.05.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 157355/86532160
 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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VBM BYGGFORNYELSE AS
Billingstadsletta 17
1396 BILLINGSTAD

Dato: 01.03.2019

Deres ref.: TORSTEIN
SELLEREITE

Vår ref.: 201804261-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Jetmir Sabani

Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHRISTOFFER HELLUMS VEI 20 - 34	Eiendom:	91/102/0/0
Tiltakshaver:	NORDTVEDTBEEKEN BORETTSLAG	Adresse:	c/o OBOS Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	VBM BYGGFORNYELSE AS	Adresse:	Billingstadsletta 17, 1396 BILLINGSTAD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Christoffer Hellums vei 20 - 34

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 26.02.2019.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.03.2019 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

NORDTVEDTBEEKEN BORETTSLAG, c/o OBOS Hammersborg torg 1, 0179 OSLO,
nordtvedtbekken@online.no





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Absolutt Arkitekter AS
Vallegata 15 B
0454 OSLO

Dato: 08.04.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201205592-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Karin Ørbeck

Arkivkode: 531

Byggeplass:	CHRISTOFFER HELLUMS VEI 20 - 34	Eiendom:	91/102/0/0
Tiltakshaver:	Nordtvedtbakken Borettslag	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Absolutt Arkitekter AS	Adresse:	Vallegata 15 B, 0454 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - CHRISTOFFER HELLUMS VEI 20 - 34

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.03.2013

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.04.2013 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til: Nordtvedtbakken Borettslag, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 |OSLO,
nordtvedtbekken@online.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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



FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeidar.)

Arbeidssted *102*
Chr. 21, inn. 2+3, blokk 30, Chr. Hellums vei

Jærmåler
61/1571

Arbeids art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
11/2-65

Bygnings art
Bolligblokk (Fornyelse)

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

Byggesjef
Arkitekt S. Narve Ludvigsen, Charlotte Andersens vei 23, Oslo 3

Ansvarshavende
Ingeniør B. A. Herrman, Kr. Augusts gate 6, Oslo 1

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

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

17
Distriktsjef

Kr. Andersen

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

Bygningsforandring

Byggested	Chr.stoffer Hellums vei 28-34	Gnr. #91, bnr.102	86/1925
-----------	-------------------------------	-------------------	---------

Byggherre Ansvarhavende

Nordtvedtbakken Brl.
v/Kjell Amundsen,
Chr.Hellumsv.20
0951 OSLO 9

Reidar H.Furuseth
2070 RAHOLT

ARJ/LO

26. april 1991

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arild R. Johannessen

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Absolutt Arkitektur AS
Vallegata 15b
0454 OSLO

Dato: 08.04.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201205576-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Karin Ørbeck

Arkivkode: 531

Byggeplass: CHRISTOFFER HELLUMS Eiendom: 91/102/0/0
VEI 28-34

Tiltakshaver: Nordtvedtbekken Borettslag Adresse: Pb 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker: Absolutt Arkitektur AS Adresse: Vallegata 15b, 0454 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - CHRISTOFFER HELLUMS VEI 28-34

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 11.03.2013

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.04.2013 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til: Nordtvedtbekken Borettslag, Pb 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, nordtvedtbekken@online.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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



S-2012

Endret reguleringsplan for Akerslia mellom Stålfjæra og Christoffer Hellums vei som reguleres til gang-/sykkelvei.

S-2012 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 21.03.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197501254](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





S-2775

Reguleringsplan for 92/1 med flere, Nordvedt gård, Grorud, som reguleres til : landbrukssområde, tomt for almennyttig formål, tomt for skolehage, friområde og boligparkeringshus.

Vedtaksdato: 19.03.1985

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [198502995](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR NORDTVET GÅRD - BEVARING, LANDBRUK M.M. I OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Området reguleres til:

- - byggeområde for boliger
 - parkering
 - parkeringshus
 - tomt for skolehage
- - landbruksområde
 - gartneri
 - parselhager
- - trafikkområde
 - gang-/sykkelvei
- - friområde
 - turvei
 - park
- - fareområde
 - høyspenningsanlegg
- - spesialområde
 - bevaring
 - tomt for allmennyttig formål/bydelshus

§ 3. På byggeområde for bolig og parkeringshus kan det oppføres parkeringshus i inntil 3 etasjer med plass til 90 biler. Parkeringshuset skal betjene borettslagene Engsletta og Nordvetbekken.

§ 4. Eksisterende bygninger på Nordtvedt gård skal bevares. Endringer, ombygging eller påbygging i bevaringsområdet kan bare skje i samråd med byantikvaren og under forutsetning av at bygningenes karakter mht. form, materialer, detaljer, farger osv. opprettholdes eller føres tilbake til det som har vært tidligere. Alle byggemeldinger innenfor bevaringsområdet skal forelegges byantikvaren til uttalelse før de behandles i bygningsrådet.

§ 5. Skolehage og parselhager skal ha atkomst via innkjøringen til gårdstunet.

§ 6. Parkeringshuset skal utformes og støyskjermes på en slik måte at det ikke blir til sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse. Støy fra parkeringshuset må tilfredsstille byggeforskriftenes kap. 52:335.



V061054

Plassering av blokk nr. 27, 28, 29, 37, 38, 40, og 42 samt plassering av 36 garasjer som vist med blått og parkeringsplasser vist med gult. endret grense vist med grønt.

V061054 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.10.1954

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [195403331](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-435

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





V061061

Ang. endelig plassering av blokkene 29 og 30 på Nedre Kalbakken gnr. 92, bnr. 53.

V061061 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 06.10.1961

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [196102871](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-435

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





V150365

Forslag til endret regulering av kryss Christoffer Hellums vei (vei 3372) og Gårdsveien (vei 3386).

V150365 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: <196503297>

Vedtaksdato: 15.03.1965

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-435

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



S-435

Reguleringsplan- og bebyggelseplan for Nedre Kalbakken, gnr. 91 bnr. 2 og 3 med flere, Oslo.

Vedtaksdato: 02.04.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195201378](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 21353, V020655, V030253, V260854, V061054, V150365, 43864, V231156, V061061, V260555, 45852, V281063, V041261, 74153, V161053, V180254, V090255, V311002N2

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Se endret V31.10.02: reg.best for Nedre Kalbakken borettslag, gnr.91 bnr.39 og 40.

Ad gnr. 91, bnr.2 og 3 m.fl., Nedre Kalbakken, Oslo.

Vedtektene lyder:

Blokkbebyggelse:

- § 1. Alle blokker skal oppføres i brannfast materiale, og bare tjene til beboelse. Dog kan det tillates lagt butikker i 1. etasje i enkelte blokker.
- § 2. Blokkene oppføres i 4 etasjer med grunnflate som vist på planen.
- § 3. Blokkenes material- og fargebehandling samt takform og takvinkel må godkjennes av bygningskontrollen. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.
- § 4. Det tillates ikke satt opp gjerder.
- § 5. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsanlegg eller søppelnedkast, idet utvendige søppelkasser ikke tillates.
- § 6. Det skal settes opp fellesantenne for hver blokk.
- § 7. Garasjer kan bare bygges som fellesanlegg etter planen. Den viste 2-etasjes garasje forutsettes delvis senket ned i terrenget.

Rekkehus og tomannsboliger:

- § 8. Rekkehusene bygges i 2 etasjer. Hver boligenhet må ikke inneholde mer enn 1 leilighet og størrelsen må ikke være over 55 m². Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Ens takform og takvinkel må gjennomføres.
- § 9. De frittliggende hus kan bygges i 2 etasjer. De må ikke inneholde mer enn 2 leiligheter. Størrelsen må ikke være over 110 m². Gesimshøyden må ikke være over 7 m og mønehøyden ikke over 9 m. Ens takform må gjennomføres i samme byggeflukt.
- § 10. Hvor garasje ikke kan plasseres i kjeller, kan frittstående garasje (uthus) tillates oppført etter reguleringsrådets nærmere bestemmelse.
- § 11. Bygningens takform og takvinkel samt hus- og gjerdefarge må godkjennes av bygningskontrollen.
- § 12. Skjemmende antenneanlegg er ikke tillatt. Fellesantenne nyttes i størst mulig utstrekning.

Fellesbestemmelser:

- § 13. Plan for opparbeidelse av lekeplasser samt oppsetting av eventuelle tørkestativer skal godkjennes av byggtneren.
- § 14. Nødvendige transformatoranlegg må plasseres på en av følgende måter:
 - a) I boligblokkene eller i tilslutning til garasjebygg eller lignende.
 - b) Som selvstendige bygg, men da i forbindelse med forstøtningsmurer eller høvelige terrengformasjoner. Planen må i så fall godkjennes av byggtneren.

- § 15. Innenfor planens område tillates ikke oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagender av en slik karakter som etter paragraf 22 i bygningsvedtekter for Aker er forbudt i villastrøk. Denne bestemmelse gjelder ikke anlegg m.v. av nevnte karakter som etter reguleringsrådets skjønn er til gagn for strøket.
- § 16. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.
- § 17. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.
- § 18. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Forøvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.



V231156

Ang. flytting av blokkene 29 og 30, samt garasjer og forskyvning av vei 3372, gnr. 91 bnr. 2 + 3, Nedre kalbakken.

V231156 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 23.11.1956

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [195603140](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-435

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



Nabolagsprofil

Christoffer Hellums vei 32 - Nabolaget Nordtvet gård/Kalbakken midtre - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Kalbakkstubben	6 min	0.5 km
Linje 25, 68, 126		
Rødtvet	12 min	0.9 km
Linje 4, 5		
Nyland stasjon	13 min	1.1 km
Linje L1		
Grorud stasjon	14 min	1.2 km
Buss, tog		
Oslo S	16 min	11.2 km
Totalt 24 ulike linjer		

Skoler

Nordtvet skole (1-7 kl.)	5 min	0.4 km
419 elever, 26 klasser		
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.)	9 min	0.8 km
394 elever, 22 klasser		
Rødtvet skole (1-7 kl.)	17 min	1.4 km
440 elever, 33 klasser		
Groruddalen skole (8-10 kl.)	16 min	1.4 km
295 elever, 13 klasser		
Apalløkka skole (8-10 kl.)	22 min	1.8 km
438 elever, 30 klasser		
Bjerke videregående skole	6 min	3.5 km
464 elever		
Kuben videregående skole	7 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

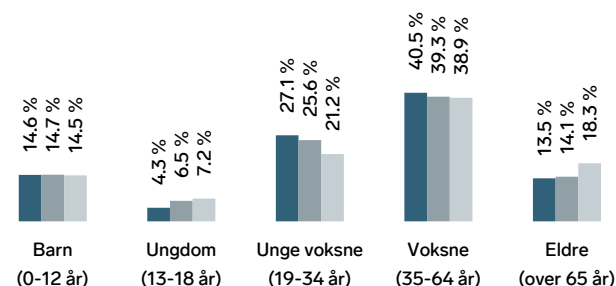
Bra 74/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordtvet gård/Kalbakken m...	1 125	628
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




Barnehager

Nordtvet barnehage (3-5 år)	3 min	0.2 km
53 barn		
Nordtvet Gård barnehage (1-5 år)	4 min	0.3 km
78 barn		
Flaen barnehage (1-6 år)	9 min	0.7 km
81 barn		

Dagligvare


Rema 1000 Kalbakken	7 min	
Post i butikk, PostNord	0.6 km	
Meny Kalbakken	7 min	
PostNord	0.6 km	

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog/t-bane

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

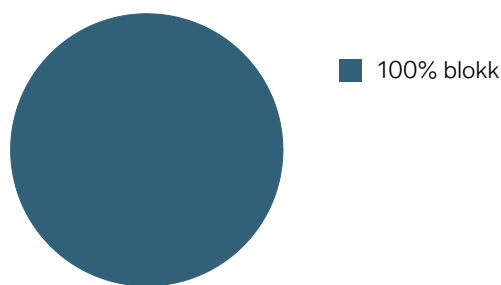
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

 **Vedlikehold hager**
Godt velholdt 84/100

Sport

- | | |
|--|---|
|  Nordtvet skole, aktivitetssal
Aktivitetshall | 4 min 
0.3 km |
|  Kalbakken kunstgressbane
Fotball | 4 min 
0.3 km |
|  Fresh Fitness Kalbakken | 7 min  |
|  InterPadel Oslo | 6 min  |

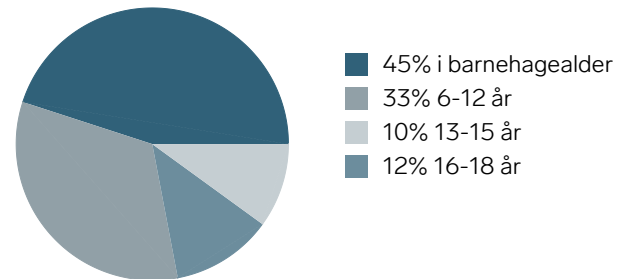
Boligmasse



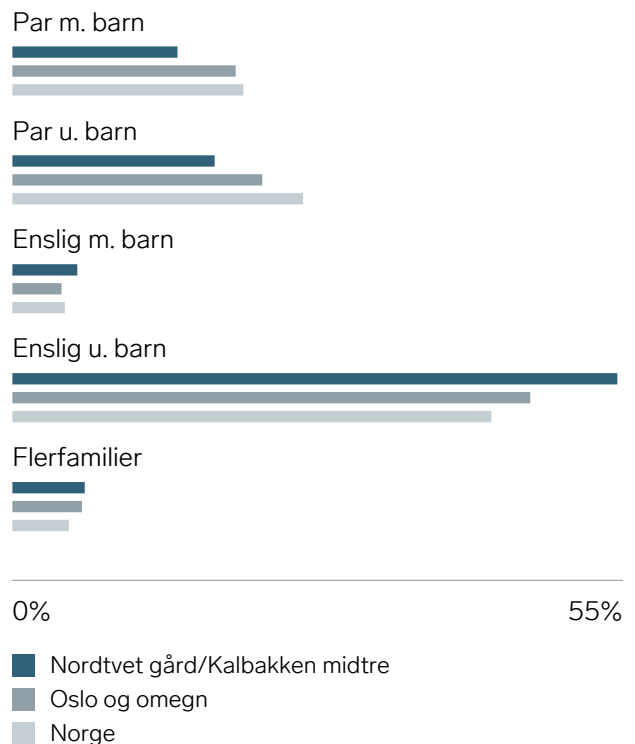
Varer/Tjenester

- | | |
|--|--|
|  Veitvet Senteret | 20 min  |
|  Apotek 1 Kalbakken | 8 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

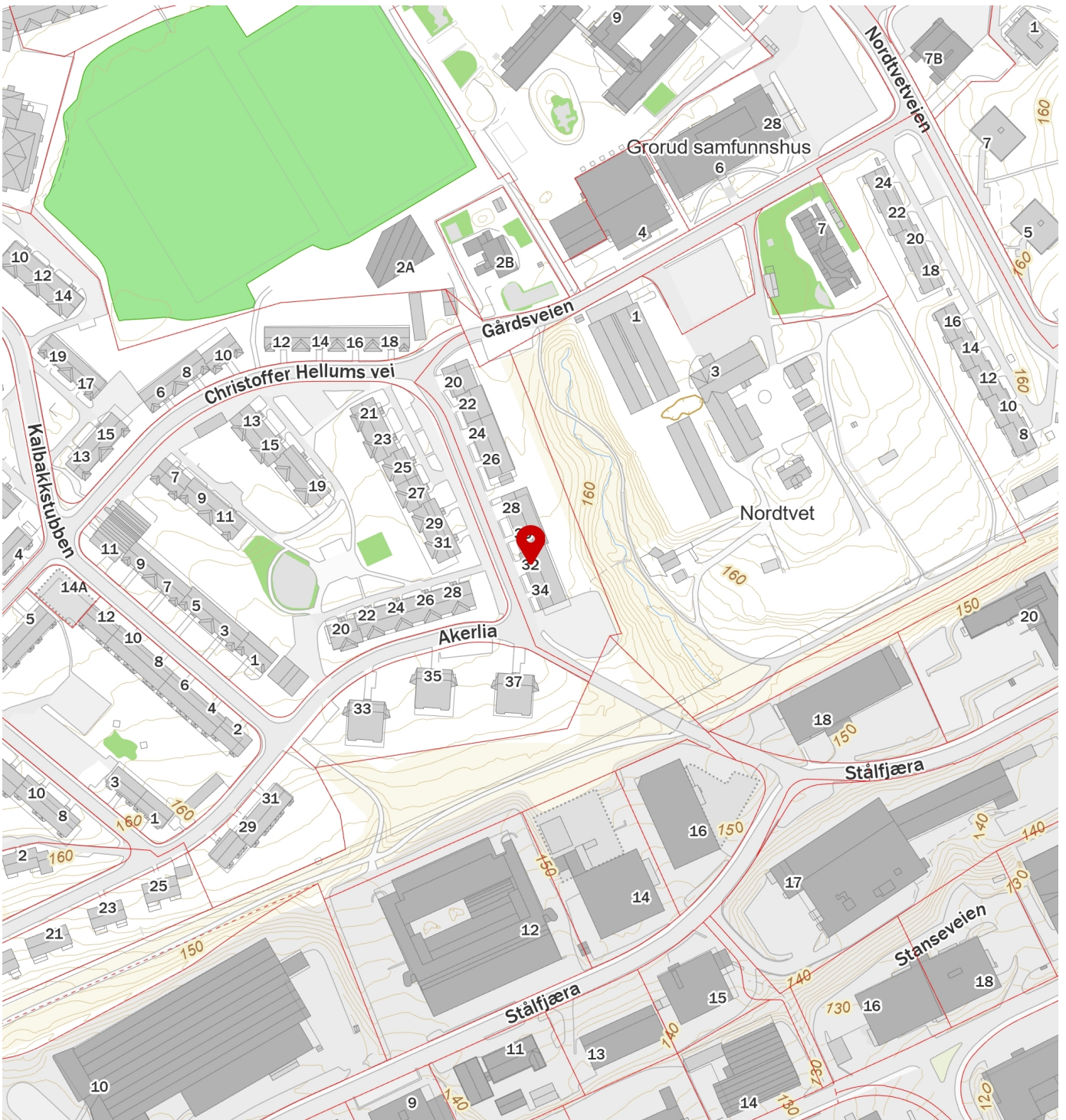


Familiesammensetning



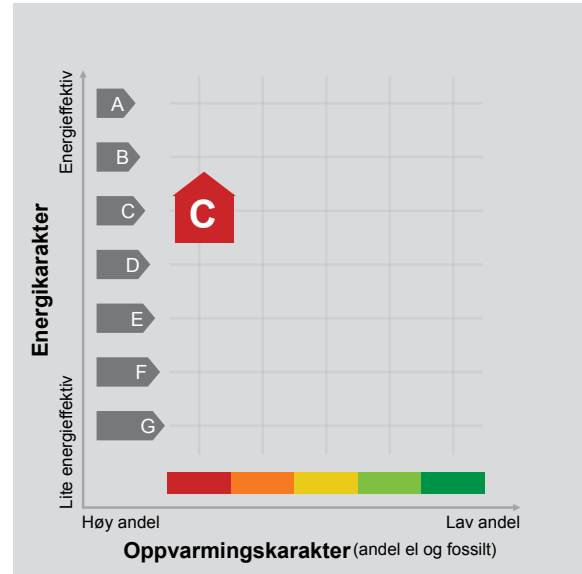
Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester NORDTVEDEBKKEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0951
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	91
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80229275
Merkenummer	Energiattest-2025-218462
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1964
Bygningsmateriale:
BRA: 29
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Christoffer Hellums vei 32	80229275	H0202	0	0	490
Christoffer Hellums vei 32	80229275	H0302	0	0	514

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1964

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	7 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	4 m ²
Oppvarmet BRA	29 m ²
Totalt BRA	29 m ²
Oppvarmet luftvolum	68 m ³
U-verdi for yttervegger	0,36 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	113,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,76 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.01
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**Netto energibudsjett**

Romoppvarming	66,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	135,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 168 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	146,25 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 039 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	146,25 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 168 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 168 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 168 kWh/år

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