# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Mekleriet Frogner | Oppdragsnr. | 4260280 |
| Addresse | Ekebergveien 228 B | | |
| Postnr. | 1162 | Sted | OSLO |
| Selgers navn | Kristine Krohn | | |
| Selgers navn | Mathias Holten Wennberg | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2024

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

1 år og 9 mnd

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

Gjensidige

**Polise/avtalenr.:**

91452044

### Våtrom

Initialer selger:
K K
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K K
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☑ Nei ☐ Ja

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:**

Installert varmepumpe.

**Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskriv dokumentene og legg frem kopi:**

ACsenteret har installert varmepumpe i leiligheten.

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Leies per i dag ut for 14.000 kr i mnd.

**Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Hybel med egen inngang.

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☑ Nei ☐ Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☐ Nei ☑ Ja

**Oppgi type rapport:**

Tilstandsrapport i forbindelse med salg, 2025.

**Er forholdet utbedret?**

N/A

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Regulert til bolig, før vi kjøpte leiligheten.

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☑ Nei ☐ Ja

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☑ Nei ☐ Ja

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Mulighet for leie av parkeringsplass med elbil lader i parkerings kjeller.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.05.2026

Signert av *Kristine Krohn*

Signert av *Mathias Holten Wennberg*

Initialer selger:
K K
M H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Ekebergveien 228 B, 1162 OSLO
OSLO kommune
gnr. 183, bnr. 103, snr. 11

**Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 107 m²**




**Befaringsdato:** 24.10.2025 **Rapportdato:** 29.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21155-1599 **Referansenummer:** NA2130

**Autorisert foretak:** Vestre Aker Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Øivin Brækkan **Vår ref:** Øivin Brækkan

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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

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

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

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

# TEKNA

Tekna-teknisk-naturvitenskaplig forening



**Rapportansvarlig**

Øivin Brækkan
Uavhengig Takstingeniør
oivin.braekkan@gmail.com
907 58 817

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Eierleilighet med utleiehybel i sameie. Leiligheten er oppusset i 2024 med tekniske anlegg, kjøkken og bad samt overflater. Eldre vinduer/balkongdør og vannbårent varmeanlegg. Se tilstandsrapport for utfyllende opplysninger.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1959**

UTVENDIG Gå til side

Lavblokk bygget med bærekonstruksjoner i betong, utvendig pussede fasader, saltak med platetekking. Fundamentert til faste masser. Ytterveggene er etterisolert og pusset/malt .
Heis i oppgang.

NorDan trevinduer som er hvitmalte, to lags isolerglass.
Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu.

Malt inngangsdør til leiligheten, samme type dør inn til hybel.
Merket med brann- og lydklassifikasjon.

Heve/skyvedør med ett skyvbart felt. Tolags glass og store sprosser.

Tofløyet balkongdør i tre med tolags glass. Store vindusflater og innadslående dør. Det er to trinn opp fra stuegulvet til døren.

Takterrasse med areal 29 m2 og ligger sørvendt.
Levegg mot naboer og rekkverk av stål og glass med høyde 1,11 m.
Gulv av terrassebord, tekking under gulvet, skjult avrenning med,
Stor markise på vegg som styres elektrisk. Levegg mot torget, stikkontakt på vegg.

Balkong i betong, areal 3 m2 og ligger sørvestvendt. Rekkverk i stål og glass med høyde 1,16 m. Tremmegulv i tre.

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett i fiskebeinsmønster
Vegger av malte plater, spilevegg i eik i entrè.
Himlinger med malte plater. Høyde i stue er 2,36/2,49 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Hybel:
Gulv med parkett i fiskebeinsmønster
Vegger av malte plater.
Himlinger med malte plater. Høyde i stue er 2,32 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

Parkett på betongdekke. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat i stue er 10 mm og i gang er det målt 12 mm.
Hybel stue/kjøkken er målt til 10 mm.

Leiligheten ligger i 2.etg i bygget. Det ble ikke brukt radonsperre på byggetidspunktet.

Hvitmalte glatte innerdører. Glassfelt i døren mellom gang og stue/kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er oppført i 2024 . Dokumentasjon i FDV perm hos eier.
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med store fliser. Himling er malt og med innfelte downlights. Store hyller er laget i hulrom flere steder i veggene.
Støpt gulv med varmekabel med store format på fliser og det er målt ca 32 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist.
Det er registrert en liten svanke på 1-2 mm i fliser til venstre foran slukrenne.
Rennesluk langs vegg i dusjen, det er i henhold til FDV dokumentasjoenen brukt foliemembran på gulv og våtromsplater på vegger.
Badet har servant bygget av fliser med ettgreps innebygget kran på speilet. Speil over vask med kran montert i speilet, toalett med innebygget sisterne, dusj med innebygget dusjkran, stor taksil og glassdør til dusjen. Opplegg for vaskemaskin.
Toalettet har ikke drenshull under skålen, men det er dokumentert poseløsning hvor lekkasjevann kommer ut i skålen ved en eventuell lekkasje.

Elektrisk vifte i himling.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

Bad hybel
Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med store fliser. Himling er malt og med innfelte downlights.
Støpt gulv med varmekabel med store fliser og det er målt ca 19 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det 1:100 fall på hele våtsonen/badetromsgulvet.
Plastsluk på gulvet i dusjsonen. Det er i henhold til FDV dokumentasjon brukt foliemembran på gulvet, vegger har våtromsplater.
Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speilskap med stikkontakt innvendig samt stikkontakt på veggen. Vegghengt toalett med skjult sisterne, svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin. Avløpvann fra toalett og dusj/servant og vaskemaskin blir pumpet inn på avløpsnettet.

Naturlig ventilasjon, dagens forskrifter setter strengere krav til ventilasjon.

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med glatte hvite fronter, stein benkeplate med nedfelt stålkum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med kjøleskap, fryseskap, micro, stekeovn, indusksjonstopp, 2 stk vinskap og oppvaskmaskin.
Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Kullfilter ventilator med avsug midt i koketoppen, sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.
Dagens kullfilter ventilatorer er effektive og TG1 er valgt av den grunn at dette er eneste løsning.

# Beskrivelse av eiendommen

Hybelkjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt sort kompositttkum med ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med smal oppvaskmaskin, stekeovn, smal induksjonsplatetopp og kjøleskap under benk. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap. Avløpsvann blir pumpet til avløpsnettet.

Gulv av laminat, malte vegger og malt himling.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

SPESIALROM Gå til side

WC med flislagt gulv med varmekabel, vegger er flislagt halvveis opp på veggen, fliser til taket bak toalettet.
Servant med ettgreps kran, skap under og speil på vegg med lysarmatur over, Vegghengt toalett med skjult sisterne.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør vannledninger med koblingsskap. Stoppekraner i koblingsskapet. Det er koblingsskap i bad utleiedel og på WC for hoveddelen.

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av nyere plast avløpsledninger.

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom og wc. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning. Avtrekksventiler i våtrom. Tilluft via ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer.

Boligsprinkling i alle rom, sentral for sprinkleranlegg er utenfor leiligheten (ikke besiktiget).

Det er avløpspumpe for avløpsvann i bad utleidel og det er avløpspumpe for avløp på kjøkkenet i utleiedel. Avløpspumper krever jevnlig vedlikehold for problemfri drift.

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

Luft til luft varmepumpe med sort innedel plassert i stue. Utedelen er plassert ved siden av takterrasse bak levegg.

Eldre radiatorer som varmekilder under vinduer. Radiatorer er bygget inn med rister for gjennomstrømning av luft. Rist på toppen kan fjernes for justering av varmen på radiatoren.

Sikringsskap med hovedsikring og måler er plassert i felles oppgang. Sikringsskap i leiligheten er plassert i entrè og har automatsikringer med jordfeilsbryter. Porttelefon ved inngangsdør. Waterguard er montert i kjøkkenet. Det er innfelte lys i flere av himlingene og høyttalere i stua.
Varmekabel i WC, bad og bad utleiedel.

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg. Boligsprinkling med sprinklerhoder.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

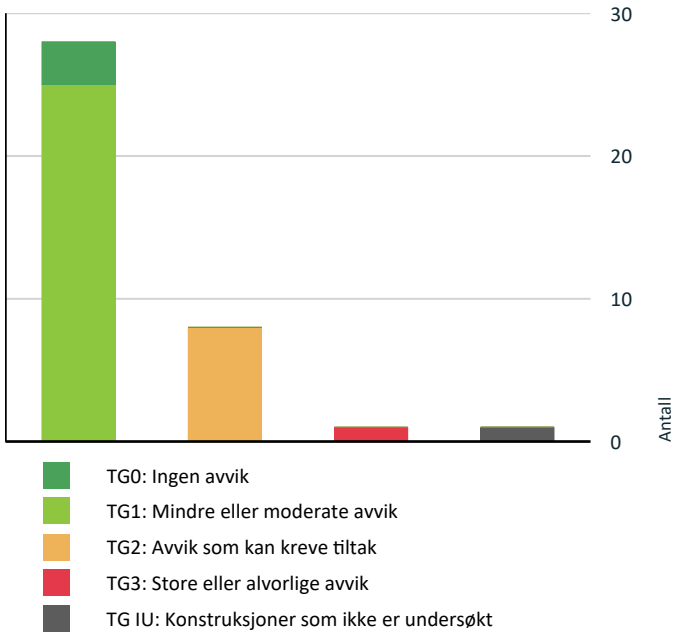
Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Plantegning i søknad om tilleggsdel (bod) til hoveddel datert 05.02.2024 viser et stort rom kalt soverom/hjemmekontor, dette rommet er delt opp i stue/kjøkken og soverom i hybel. Sovealkove i hybel oppfyller ikke krav i Tek17 for soverom med volum på 15 m3.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

# Sammendrag av boligens tilstand

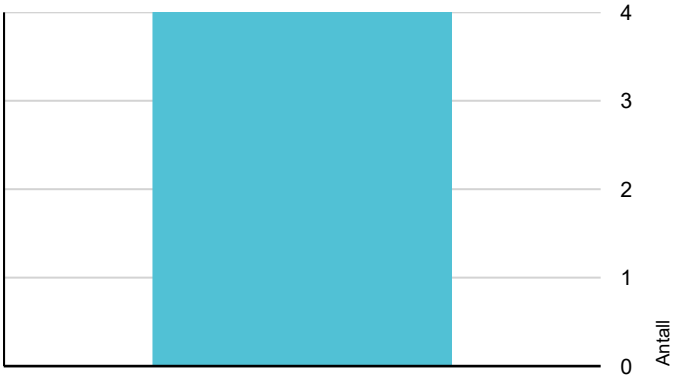
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers eget vedlikeholdsansvar som seksjons-, andels - eller aksjeeier. Normalt vil dette omfatte alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som utvendig takkonstruksjon, yttervegger, grunnmur, drenering, fellesarealer innvendig og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Takstmannen tar forbehold om at opplysninger gitt av hjemmelshaver, eier eller kjentmann er korrekte. I tillegg inneholder tilstandsrapporten opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom tilstandsrapporten før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.
Det er ikke flyttet på gjenstander under befaring og det er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler eller utført inngrep i konstruksjonene.
Takstmannen har ikke innhentet dokumentasjon fra offentlige myndigheter, tilsendt dokumentasjon er brukt i tilstandsvurderingen.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Spesialrom > 2. Etasje > WC > Overflater og konstruksjon** Gå til side

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Tekniske installasjoner > Varmesentral** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Utvendig > Balkongdør** Gå til side

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid, men er fortsatt i god stand.

**Innvendig > Radon** Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner** Gå til side

Det er påvist andre avvik:

Deksel på sprinklerhode i stue er løst

**Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

**Våtrom > 2. Etasje > Bad hybel > Overflater vegger og himling** Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren inn til badet er, i henhold til forskriftene, plassert i en våtsone ettersom rommet er mindre enn 4 m². Døren er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

**Våtrom > 2. Etasje > Bad hybel > Ventilasjon** Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

**Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken hybel > Avtrekk** Gå til side

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER




**Byggeår**
1959

**Kommentar**
Fra Eiendomsverdi AS.

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2024 | Modernisering | Leiligheten ble oppsusset til dagens standard med overflater, bad, wc og kjøkken. |
| 2024 | Modernisering | Eier har etablert stue/kjøkken og soverom i hybel i 2024. Det er laget skillevegg med dør mellom stue/kjøkken og soverom, det er satt inn hybelkjøkken i stue/kjøkken. |
| 2025 | Modernisering | Eier har montert luft til luft varmepumpe i stua |

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

NorDan trevinduer som er hvitmalte, to lags isolerglass. Innadslående og med vippe-funksjon i toppen av vindu.

**Årstall:** 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Halvparten av tre-vinduenes levetid er oppnådd, beregnet levetid for vinduer er 20-60 år før utskifting.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Vinduene har oppnådd over halvparten av sin levetid. Vinduene fungerer godt, men vil ha dårligere isolasjonsegenskaper enn dagens nye vinduer. Sameiet har vedlikeholdsansvar for vinduer.
Vinduer mot sør og øst er malt utvendig i oktober 2025.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Vinduer

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

Malt inngangsdør til leiligheten, samme type dør inn til hybel. Merket med brann- og lydklassifikasjon.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Inngangsdør

## TG 2 Balkongdør

Heve/skyvedør med ett skyvbart felt. Tolags glass og store sprosser.

**Årstall:** 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Døren har oppnådd over halvparten av forventet levetid, men er fortsatt i god stand.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Døren fungerer godt, men vil ha dårligere tetthets- og isolasjonsegenskaper enn dagens dører. TG2 er gitt på grunn av alder.

Det bør påregnes økt varmetap og mulighet for redusert komfort sammenlignet med nyere dører. Videre aldring kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting på sikt.



balkongdør

## TG 1 Terrassedør

Tofløyet balkongdør i tre med tolags glass. Store vindusflater og innadslående dør. Det er to trinn opp fra stuegulvet til døren.

**Årstall:** 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



terrassedør

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

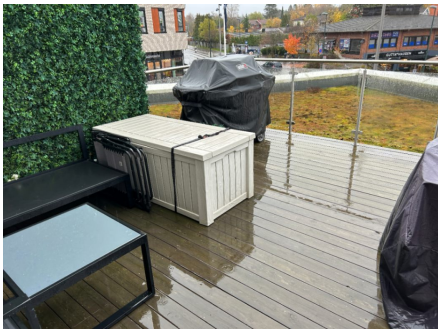
Takterrasse med areal 29 m2 og ligger sørvendt.
Levegg mot naboer og rekkverk av stål og glass med høyde 1,11 m. Gulv av terrassebord, tekking under gulvet, skjult avrenning med, Stor markise på vegg som styres elektrisk. Levegg mot torget, stikkontakt på vegg.



terrasse



terrasse



terrasse

## TG 1 Balkong

Balkong i betong, areal 3 m2 og ligger sørvestvendt. Rekkverk i stål og glass med høyde 1,16 m. Tremmegulv i tre.

# Tilstandsrapport



balkong

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv med parkett i fiskebeinsmønster
Vegger av malte plater, spilevegg i eik i entrè.
Himlinger med malte plater. Høyde i stue er 2,36/2,49 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



overflater



overflater



overflater

### TG 1 Overflater - hybel

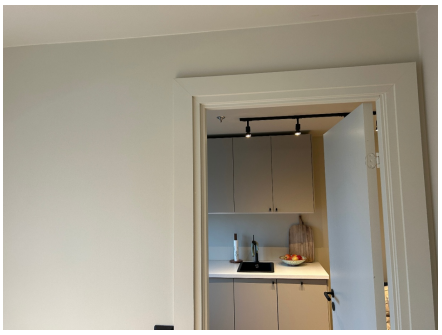
Gulv med parkett i fiskebeinsmønster
Vegger av malte plater.
Himlinger med malte plater. Høyde i stue er 2,32 m.
Godt vedlikeholdte overflater med vanlig bruksslitasje.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



overflater i hybel



overflater i hybel



overflater i hybel

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Parkett på betongdekke. Målt planhets-avvik i stue gjennom hele rommet. Resultat i stue er 10 mm og i gang er det målt 12 mm. Hybel stue/kjøkken er målt til 10 mm.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

## TG 2 Radon

Leiligheten ligger i 2.etg i bygget. Det ble ikke brukt radonsperre på byggetidspunktet.

**Vurdering av avvik:**

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

• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

NGU sin klassifisering av aktsomhetsgrad er delt inn i klasser:

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

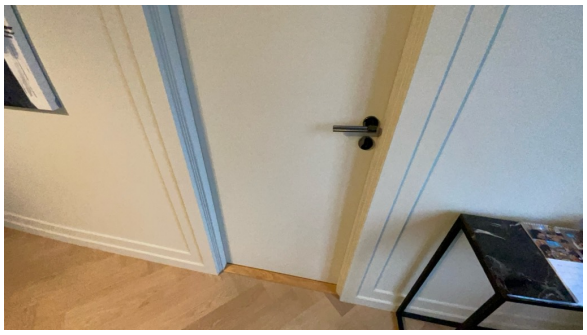
**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte glatte innerdører.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



innerdør

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet er oppført i 2024 . Dokumentasjon i FDV perm hos eier.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med store fliser. Himling er malt og med innfelte downlights. Store hyller er laget i hulrom flere steder i veggene.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



vegger og himling

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel med store format på fliser og det er målt ca 32 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist.
Det er registrert en liten svanke på 1-2 mm i fliser til venstre foran slukrenne.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport



Bad gulv

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk langs vegg i dusjen, det er i henhold til FDV dokumentasjoenen brukt foliemembran på gulv og våtromsplater på vegger.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



sluk, membran og tettesjikt

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant bygget av fliser med ettgreps innebygget kran på speilet. Speil over vask med kran montert i speilet, toalett med innebygget sisterne, dusj med innebygget dusjkran, stor taksil og glassdør til dusjen. Opplegg for vaskemaskin.

Toalettet har ikke drenshull under skålen, men det er dokumentert poseløsning hvor lekkasjevann kommer ut i skålen ved en eventuell lekkasje.

**Årstall:** 2024



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Elektrisk vifte i himling.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



Hulltaging og fuktsøk

## 2. ETASJE > BAD HYBEL

### TG 2 Overflater vegger og himling

Alle vegger er flislagte fra gulv til tak med store fliser. Himling er malt og med innfelte downlights.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

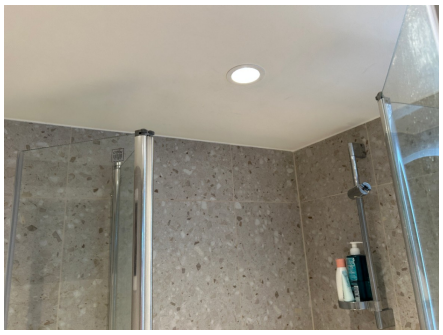
**Vurdering av avvik:**
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Døren inn til badet er, i henhold til forskriftene, plassert i en våtsone ettersom rommet er mindre enn 4 m². Døren er plassert på motsatt side av vask og dusjhjørnet.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Døren bør fuktbeskyttes eller byttes til et fuktbestandig materiale for å redusere risikoen for fuktskader over tid, selv om det per i dag ikke er synlige skader. Manglende tiltak kan føre til at døren tar skade ved langvarig fuktbelastning.

# Tilstandsrapport



vegger og himling

## 2. ETASJE > BAD HYBEL

### TG 1 Overflater Gulv

Støpt gulv med varmekabel med store fliser og det er målt ca 19 mm høydeforskjell på topp av flis foran dørterskel til topp av slukrist. Det 1:100 fall på hele våtsonen/badetromsgulvet.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



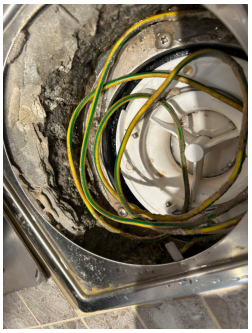
Bad gulv hybel

## 2. ETASJE > BAD HYBEL

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk på gulvet i dusjsonen. Det er i henhold til FDV dokumentasjon brukt foliemembran på gulvet, vegger har våtromsplater.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



sluk, membran og tettesjikt

## 2. ETASJE > BAD HYBEL

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har servant med ettgreps kran og skuffer under, speilskap med stikkontakt innvendig samt stikkontakt på veggen. Vegghengt toalett med skjult

sisterne, svingbare dusjvegger av glass, opplegg for vaskemaskin. AVløpvann fra toalett og dusj/servant og vaskemaskin blir pumpet inn på avløpsnettet.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



Sanitærutstyr og innredning



Sanitærutstyr og innredning

## 2. ETASJE > BAD HYBEL

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon, dagens forskrifter setter strengere krav til ventilasjon.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

**Konsekvens/tiltak**
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det bør vurderes å oppgradere ventilasjonen til en løsning som tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning og redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Ventilasjon



Ventilasjon

## 2. ETASJE > BAD HYBEL

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Boret i vegg over fotlist, det ble ikke registrert fukt i undersøkelsesstedet. Det bemerkes at undersøkelsene kun er en punktvis stikkprøve på et område av konstruksjon, dvs. at skader i andre deler av konstruksjonen ikke kan utelukkes.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

# KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken med glatte hvite fronter, stein benkeplate med nedfelt stålkum, ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med kjøleskap, fryseskap, micro, stekeovn, indusksjonstopp, 2 stk vinskap og oppvaskmaskin.
Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Avtrekk

Kullfilter ventilator med avsug midt i koketoppen, sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.
Dagens kullfilter ventilatorer er effektive og TG1 er valgt av den grunn at dette er eneste løsning.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



Kjøkkenvifte

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

## TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

Kjøkken med glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt sort kompositttkum med ettgreps kjøkkenkran. Integrerte hvitevarer med smal oppvaskmaskin, stekeovn, smal induksjonsplatetopp og kjøleskap under benk. Stikkontakt på vegg over benk, fliser mellom benk og overskap samt lys under overskap. Avløpsvann blir pumpet til avløpsnettet.

Gulv av laminat, malte vegger og malt himling.

Det er montert waterguard og komfyrvakt.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



Kjøkken



Kjøkken

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN HYBEL

#### TG 2 Avtrekk

Kullfilter ventilator, borettslaget/sameiet godtar ikke innblåsing på luftekanaler eller ut av yttervegger.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.




Kjøkkenvifte hyb

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > WC

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

WC med flislagt gulv med varmekabel, vegger er flislagt halvveis opp på veggen, fliser til taket bak toalettet.
Servant med ettgreps kran, skap under og speil på vegg med lysarmatur over, Vegghengt toalett med skjult sisterne.

**Årstall:** 1959

**Vurdering av avvik:**

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet,  NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

**Konsekvens/tiltak**
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk på toalettrommet dersom dette er mulig.
Det bør undersøkes med sameiet hvilke muligheter som foreligger for dette.
Manglende ventilering kan føre til utilstrekkelig luftutskifting, opphopning av fukt og lukt, samt økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



WC

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Rør i rør vannledninger med koblingsskap. Stoppekraner i koblingsskapet. Det er koblingsskap i bad utleiedel og på WC for hoveddelen.

**Årstall:** 1959



Vannledninger



Vannledninger



Vannledninger i utleiedel

### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er skjult i konstruksjoner og kasser. Soilrør av støpejern fra byggeåret. Avløpsrør i kjøkken- og baderomsskap er av nyere plast avløpsledninger.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon fra byggeår, tilluft via ventiler i vegger eller spalter i vinduer. Avtrekksventiler i våtrom og wc. Dagens forskrifter har strengere krav til ventilasjonsløsning. Avtrekksventiler i våtrom. Tilluft via ventiler i vegger/spalteventiler i vinduer.



Ventilasjon

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

Boligsprinkling i alle rom, sentral for sprinkleranlegg er utenfor leiligheten (ikke besiktiget).

**Årstall:** 1959

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist andre avvik:

Deksel på sprinklerhode i stue er løst

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Dekselet på sprinklerhodet i stuen bør festes forsvarlig for å sikre at sprinkleranlegget fungerer som tiltenkt ved en eventuell brann. Løst deksel kan medføre redusert effekt av sprinkleranlegget og økt risiko for spredning av brann.



boligsprinkling

## TG 1 Andre VVS-installasjoner - avløpspumper

Det er avløpspumpe for avløpsvann i bad utleidel og det er avløpspumpe for avløp på kjøkkenet i utleiedel.
Avløpspumper krever jevnlig vedlikehold for problemfri drift.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



avløpspumpe

## TG IU Varmesentral

Varmesentral ikke besiktiget av takstmann. Forsyner leiligheten med varme til radiatorer og varmtvann.

## TG 1 Andre installasjoner

Luft til luft varmepumpe med sort innedel plassert i stue. Utedelen er plassert ved siden av takterrasse bak levegg.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Eier



Varmepumpe luft til luft

## TG 2 Vannbåren varme

Eldre radiatorer som varmekilder under vinduer. Radiatorer er bygget inn med rister for gjennomstrømning av luft. Rist på toppen kan fjernes for justering av varmen på radiatoren.

**Årstall:** 1959

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anlegget bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes at utskiftning kan bli nødvendig på sikt.

Konsekvensen av alder og slitasje er økt risiko for funksjonssvikt, ujevn varmefordeling og plutselige skader på anlegget.

# Tilstandsrapport



vannbårent varmeanlegg

## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med hovedsikring og måler er plassert i felles oppgang. Sikringsskap i leiligheten er plassert i entrè og har automatsikringer med jordfeilsbryter. Porttelefon ved inngangsdør. Waterguard er montert i kjøkkenet. Det er innfelte lys i flere av himlingene og høyttalere i stua. Varmekabel i WC, bad og bad utleiedel.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2024 I følge FDV dokumentasjon for leiligheten.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja I følge eier.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Eier har dokumentasjon i FDV perm.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

# Tilstandsrapport

**Inntak og sikringsskap**

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

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

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

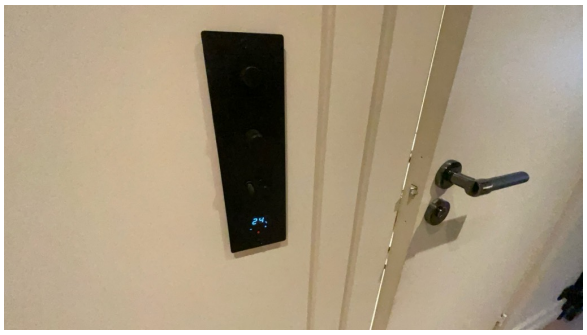
**Generell kommentar**

Taksingeniør er ikke elektrisk fagmann, anlegget er derfor kun visuelt undersøkt.

Jordledninger i sluk bør festes til slukrammen, kontakt utførende elektriker.



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg



Elektrisk anlegg

## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat av pulver eller skum apparat. Røykvarslere tilkoblet alarmanlegg. Boligsprinkling med sprinklerhoder.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**



røykvarsler

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

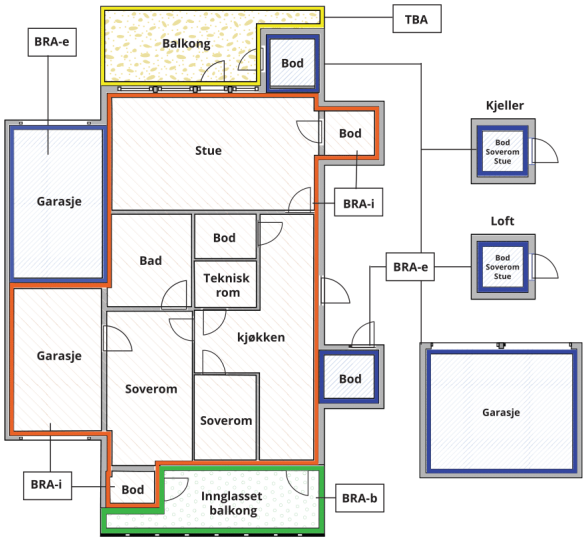
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 107 | | | 107 | 32 |
| Kjeller | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **107** | **4** | | | **32** |
| **SUM BRA** | **111** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Entré, wc, bad, gang, stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad hybel, sovealkove hybel, stue/kjøkken hybel | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

Areal oppmålt på befaring. Arealer er oppgitt etter ny arealstandard NS3940:2023.

Ekstern bod i kjeller på 4 m2

Takterrasse er målt til 28,7 m2
Balkong er målt til 2,5 m2

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

*Kommentar:* Tegninger er innhentet fra PBE i Oslo Kommune.

Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Plantegning i søknad om tilleggsdel (bod) til hoveddel datert 05.02.2024 viser et stort rom kalt soverom/hjemmekontor, dette rommet er delt opp i stue/kjøkken og soverom i hybel. Sovealkove i hybel oppfyller ikke krav i Tek17 for soverom med volum på 15 m3.

Rommenes bruk er taksert etter dagens bruk på befaringstidspunktet, om denne bruken er godkjent av kommunen er ikke undersøkt av takstmann.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se under Tilbygg/modernisering.

**Krav for rom til varig opphold**

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

*Kommentar:* Rommene er taksert slik de var i bruk på befaringsdato, om rommene er godkjent for den bruk som var på befaringstidspunktet er ikke undersøkt av takstmann, tillatelser må i tilfelle søkes kommunen.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | **P-ROM( m2)** | **S-ROM( m2)** |
|---|---|---|
| **Boligbygg med flere boenheter** | 107 | 0 |

**Kommentar**

Boligbygg med flere boenheter

Arealene er også benevnt i henhold til Takstbransjens Retningslinjer ved Arealmåling 2014, 2.utgave fra 9. februar 2015.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 24.10.2025 | Øivin Brækkan | Takstingeniør |
| | Mathias Holten Wennberg | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 183 | 103 | | 11 | 1421.1 m² | Fra Seeiendom.no Ambita | Eiet |

**Adresse**
Ekebergveien 228 B

**Hjemmelshaver**
Krohn Kristine, Wennberg Mathias Holten

**Kommentar**
Felleskostnader er per i dag kr 7481,- per måned.

**Boligselskap**
Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B

**Forretningsfører**
OBOS Eiendomsforvaltning As

**Organisasjonsnr**
998430046

**Felles formue**
Kr. 3 174 31.12.2024

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i Sætherkrysset på Nordstrand. Kort vei til offentlige tjenester, skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, kjøpesentra og butikker nær ved. Flotte rekreasjonsområder i marka samt ved sjøen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Disse reguleringsplanene er gjeldende:

18712 Vedtatt: 28.11.2012, Formål: Fortau
S-4786 Vedtatt: 18.06.2014, Formål: Avkjørsel - både inn og utkjøring, Byggegrense, Kombinert bebyggelse og anleggsformål, RegulertHøyde, Torg
S-4788 Vedtatt: 18.06.2014, Formål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål
S-5127 Vedtatt: 22.09.2021, Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg, Fortau, Gangveg/gangareal

### Om tomten

Felles eiet tomt i sameiet på 1 421,10 m2.  Tomten er opparbeidet med beplantning,  plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer.

### Tinglyste/andre forhold

Ikke forkjøpsrett.
Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
Dyrehold: se vedtekter/husordensreglene til Boligsameiet

Se grunnbokutskrift for tinglyste servitutter og heftelser.

Det medfølger ikke parkeringsplass, eier leier p-plass i garasjekjeller på nabobygget.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring | 91452044 | | | |

**Kommentar**

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | 28.10.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Grunnbokutskrift | 22.10.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Reguleringsplaner | 22.10.2025 | kan finnes på Oslo Kommune sin hjemmeside | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | 24.10.2025 | fremvist på befaring | Gjennomgått | | Nei |
| Megler | 29.10.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 23.10.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Vedtekter | 23.10.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Årsberetning/regnskap | 23.10.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 29.10.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Vestre Aker Takst og Eiendom AS
Finnhaugveien 34
0760 OSLO

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NA2130

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# Ekebergveien 228 B

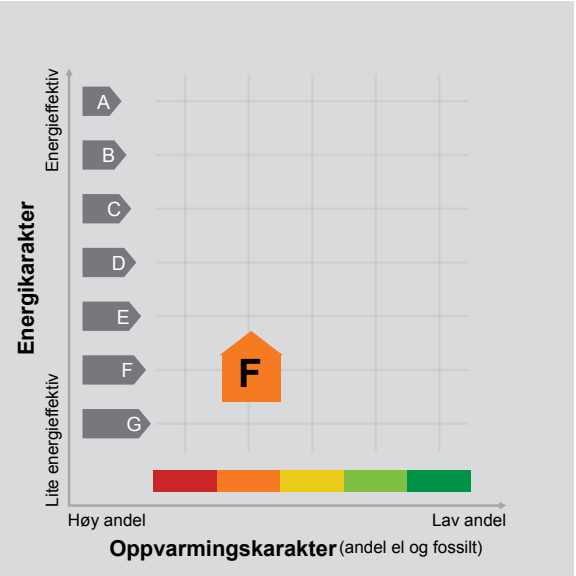
## 2. Etasje




Denne tegningen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme og kan ikke måles på.

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Ekebergveien 228B |
| Postnummer | 1162 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 183 |
| Bruksnummer | 103 |
| Seksjonsnummer | 11 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80439121 |
| Bruksenhetsnummer | H0203 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-185404 |
| Dato | 30.10.2025 |




**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 innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Montering av termostatstyring på gulvvarme**
**- Skifte til sparepærer på utebelysning**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## 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** | 1959 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 107 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Periodisk avtrekk |

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/.

## 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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-enova.pdf).*

*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.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

### Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 3: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

### Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

### Tiltak 5: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

## Brukertiltak

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 22: Montering tetningslister

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

### Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 27: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B

Vedtatt i tilknytning til seksjonering av gnr 183 bnr 103 i Oslo kommune i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65. Vedtatt i årsmøte 3. juni 2024.

## § 1
## NAVN

Sameiets navn et Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B.

## § 2
## HVA SAMEIET OMFATTER

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B ("**Sameiet**") er et kombinert sameie og består av 15 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner på gnr 183 bnr 103 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Næringsseksjonene fordeler seg på 2 næringsseksjoner i underetasjen, 5 næringsseksjoner i 1. etasje og 1 næringsseksjon i 2. etasje.

Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken er basert på bruksenhetens bruksareal.

De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, er fellesareal ("**Fellesareal**"). Til Fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med yttervegger, dekker og konstruksjoner, samt inngangsdører, trapperom med heis, andre fellesrom, vinduer i disse og uteareal som ikke er tilleggsareal. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

## § 3
## FORMÅL

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med tilhørende rettigheter og plikter og å sikre forsvarlig drift av Eiendommen og Fellesarealene, eiendeler m.v.

## § 4
## RETTSLIG RÅDERETT

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, jf eierseksjonsloven § 31.

## § 5
## FYSISK RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, som også inkluderer eventuelt tilleggsareal, og rett til å nytte Fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten og Fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes

slik at andre seksjonseiere eller brukere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Begge gavlveggene på Eiendommen samt området på og under baldakin mot torget skal kunne benyttes til skilting av forretninger innenfor de rammer som følger av gjeldende lover og regler.

Solavskjerming, samt endring av slike eksisterende innretninger, må godkjennes av Styret som skal påse at eventuell solavskjerming fremstår som estetisk likartet. Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde egen solavskjerming.

Fellesarealene på taket over 1. etasje skal ikke brukes til annet enn nødvendig adkomst til ventilasjonsrom.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Seksjonseier plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til Eiendommens vedlikehold og lignende.

## § 6
## ENDRINGER

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til Styret. Ut over det som følger av § 5 i vedtektene skal alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre deler av Fellesarealene ute og inne godkjennes av Styret før tiltak iverksettes.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke skje i strid med gjeldende reguleringsplan for Eiendommen. Ved endring må Sameiet reseksjoneres i henhold til eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

## § 7
## VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på Fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere. Seksjonseiere som har rett til å bruke balkonger eller uteareraler på tak har en særlig aktsomhetsplikt og ansvar for nødvendig vedlikehold av gulvdekket på balkongene og på uteareal som inngår som del av bruksenheten. Slikt vedlikehold skal gjennomføres fortløpende og slik at det ikke oppstår skade på dekket mellom balkongene og underliggende del av bygningskroppen.

Unnlater seksjonseieren å foreta nødvendig vedlikehold for å bevare Eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan de andre seksjonseierne etter Styrets godkjennelse sørge for at nødvendig vedlikehold gjennomføres for vedkommendes regning.

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til bruksenheten, og elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør og overflatebehandling av balkong og terrasser samt andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, jf eierseksjonsloven § 32. Dersom det oppstår skade som følge av seksjonseierens bruk av vaskemaskin, kjøleskap, oppvaskmaskin eller annet av seksjonseierens innbo, og hvor skaden dekkes av Sameiets forsikring, plikter vedkommende seksjonseier å dekke egenandel som oppstår i anledning skaden oppad begrenset til 1/15 av Folketrygdens grunnbeløp.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, Fellesarealene, tak, verandaer utvendig, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar, jf eierseksjonsloven § 33.

## § 8
## VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellesareal på Eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## § 9
## FELLESUTGIFTER MV.

### (i) Alminnelige regler

Med fellesutgifter skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på Årsmøtet eller av Styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Ut over hva som fremgår nedenfor fordeles fellesutgiftene mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Årsmøtet kan vedta at dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter skal kostnadene knyttet til virksomheten eller tiltaket fordeles etter nytte for den enkelte bruksenheten eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29. Likeså skal det for næringsseksjonene kunne kreves at eventuelle kostnader skal avklares og dekkes i henhold til eget abonnement og/eller egen måler.

Inntekter av Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

### (ii) Varmekabler

Kostnader til varmekabler i fellesarealer herunder for området utenfor hovedinngangspartiet mot Ekebergveien inngår i felleskostnadene. Kostnader ved øvrige varmekabler tilordnes tilliggende bruksenheter.

Kostnader varmekabler i fotskraperister skal tilordnes eventuelle tilliggende bruksenheter.

### (iii) Heis

Utgifter til drift og vedlikehold av heis skal fordeles i henhold til sameiebrøken for alle bruksenhetene.

### (iv) Ventilasjonsanlegg

Utgifter knyttet til de ulike ventilasjonsanleggene som er installert på Eiendommen skal allokeres til de bruksenheter som er tilknyttet det aktuelle anlegget. Kostnadene fordeles etter sameiebrøk for de bruksenheter tilknyttet det aktuelle ventilasjonsanlegget. For arealer i første etasje benyttes på grunn av større takhøyde og aktivitetsnivå, sameiebrøken multiplisert med faktor 1,3.

### (v) Renovasjon

Utgifter knyttet til renovasjon skal fordeles med 3/5 på næringsseksjonene og 2/5 på boligseksjonene. Dersom det kan skilles mellom renovasjonskostnader for næringsseksjoner og boligseksjoner, skal faktiske kostnader benyttes som fordelingsgrunnlag. Internt mellom næringsseksjonene og internt mellom boligseksjonene, skal kostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken.

### (vi) Drift og vedlikehold utearealer

Sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av torget foran Eiendommen og andre utvendige fellesarealer fordeles ved at seksjonene i 1. etasje dekker 2/3 og de øvrige seksjonene dekker 1/3 av slike kostnader.

### (vii) Kostnader ved eierskifte og fremleie – skilting mv

Når en bruksenhet skifter eier eller fremleies plikter seksjonseieren å refundere sameiets kostnader knyttet til utskifting av skilt og annen merking av bruksenheten.

## § 10
## ORDENSREGLER

Det kan med alminnelig flertall av stemmene blant de oppmøtte på Årsmøtet fastsettes vanlige ordensregler for Eiendommen. Endring av ordensregler skjer på samme måte.

Seksjonseierne plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor Sameiet.

## § 11
## STYRET – VALG OG SAMMENSETNING

Sameiet skal ha et styre ("**Styret**"). Styret skal bestå av fire medlemmer inkludert styreleder som alle velges av Årsmøtet. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem.

Årsmøtet velger Styrets leder med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet skal tilstrebe at både boligseksjonene og næringsseksjonene skal være representert med minst ett medlem hver i Styret til enhver tid. Styrets ledere velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år, om ikke annen tjenestetid fastsettes av Årsmøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal så vidt mulig ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer helt eller delvis velge nytt Styre.

## § 12
## STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Herunder er Styret forpliktet til å sørge for at Eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret og at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Årsmøtet, kan også tas av Styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller Årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer Styret seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift. Lederen og et styremedlem, eller to styremedlemmer i fellesskap, forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan meddele prokura.

## § 13
## OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at Styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er gtilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og være tilgjengelig for Årsmøtet.

## § 14
## ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når Styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

## § 15
## SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsmelding fra Styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning
- Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse
- Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## § 16
## FLERTALLSKRAV I ÅRSMØTET

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

## § 17
## OM ÅRSMØTE

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett i forhold til sin prosentvise sameieandel (sameiebrøken). Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## § 18
## MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 19
## FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Styre kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

## § 20
## BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper og antenner, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av Styret eller årsmøtet, jfr § 5.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er søknadspliktig til bygningsmyndighetene, må godkjennes av Styret før søknad kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal Styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## § 21
## SAMARBEIDSAVTALE MED EIENDOMMEN EKEBERGVEIEN 228 C

Eiendommen er tilliggende eiendommen Ekebergveien 228 C og eiendommene har en del felles funksjoner. Av denne grunn foreligger det en tinglyst samarbeidsavtale mellom disse to eiendommene om felles adkomst til hverandres eiendommer, adkomstrettigheter over hverandres eiendommer, samarbeidsavtale knyttet til utførelse og fordeling av kostnader for fellesoppgaver, herunder til felles fyring, varmtvann, ventilasjon, renovasjon, hovedtavle for elektrisitet, sykkelparkering drift og vedlikehold av bygninger, bygningsmessige fellesarealer og torget mv. Eiendommen Ekebergveien 228 C har også nærmere bestemt rett til bodareal i Eiendommens underetasje.

## § 22
## PARKERING OG ANDRE RETTIGHETER PÅ EIENDOMMEN OG TILLIGGENDE EIENDOMMER

Seksjonseiere vil gjennom deltakelse i Ekebergveien 228 – Parkeringssameie ("**Parkeringssameiet**"), kunne ha parkeringsrettigheter i lukket anlegg i naboeiendommen Sæter Torg gnr 183 bnr 119. Slike deltakere i Parkeringssameiet som er seksjonseiere i Eiendommen, skal i henhold til tinglyst avtale mellom eiendommen Ekebergveien 228 C og Sameiet, ha rett til å bruke kulverten som går mellom garasjeanlegget og Eiendommen.

## § 23
## LEIEAVTALE FOR UTEOMRÅDE

Sameiet leier ut en del av uteområdet til Elvely Holding AS i henhold til avtale datert 23. oktober 2012 med tilleggsavtale datert april 2016. Uteområdet benyttes til uteservering.

## § 24
## FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2965
EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B

# Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B

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

**Dato for årsmøtet:**

14. mai 2025 kl. 19:00, Nordstrand velhus, adr. Nordstrandveien 30.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Påmelding til årsmøtet innen 7. mai 2025**

**Vi ber alle seksjonseiere gi tilbakemelding om hvem som kommer på årsmøtet 14. mai.**
**Påmelding/tilbakemelding til styret innen 7. mai til Liv Hegle på e-post: livhegle@gmail.com**

Det er viktig at alle seksjoner er representert på årsmøtet (varer ca. 1 time). Etter det formelle årsmøtet vil det bli et seksjonseiermøte (varer ca. 1 time) hvor viktige saker med stor økonomisk betydning for alle vil bli informert om og diskutert. Bl.a. vedlikeholdsplan og energikilde. I møtet vil det bli servert pizza og mineralvann.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Valg av revisor og godtgjørelse
7. Godtgjørelse til styret
8. Valg av styreleder og medlem

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B

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.

**Styrets innstilling**

Styreleder Ellen Bøhler velges som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Styreleder Ellen Bøhler velges som møteleder.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet med stemmerett er registrert i en fremmøteliste, inkludert fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmer.

**Styrets innstilling**

Det foreslås at fremmøteliste med deltakere i møtet med stemmerett inkludert fullmakter legges til grunn for opptelling av stemmer.

**Forslag til vedtak**

Det foreslås at fremmøteliste med deltakere i møtet med stemmerett inkl. fullmakter legges til grunn for opptelling av stemmer.

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Det foreslås at sameiets rådgiver i OBOS, Camilla Brøndbo fører årsmøteprotokollen.

En seksjonseier til å signere protokollen velges på årsmøtet.

**Forslag til vedtak**

Sameiets rådgiver i OBOS, Camilla Brøndbo fører årsmøteprotokollen. En seksjonseier til å signere protokollen velges på Årsmøtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap 2024

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Årsregnskapet for 2024 viser et resultat på null kroner. Sameiet hadde inntekter på kr 3.263.621 og kostnader på kr 3.281.273. Med renteinntekter på kr 17.686 balanserer regnskapet, og året avsluttes uten overskudd eller underskudd.

**Styrets innstilling**

Styret anser den økonomiske situasjonen som stabil, og anbefaler at det vedlagte årsregnskapet for 2024 godkjennes av årsmøtet. Revisors beretning følger også vedlagt.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap for 2024 godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## Valg av revisor og godtgjørelse

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Ernst & Young AS (EY) har vært sameiets revisor siste regnskapsår. Styret anbefaler at EY også er sameiets revisor videre.

Godtgjørelse til for revisjonsoppdraget til EY utgjør kr 7.883 for regnskapsåret 2024.

**Styrets innstilling**

EY fortsetter som sameiets revisor neste regnskapsår.

Godtgjørelsen til EY utgjør kr 7.883.

**Forslag til vedtak**

Ernst & Young AS (EY) er sameiets revisor. Godtgjørelsen til EY utgjør kr 7.883.

---

Sak 7

## Godtgjørelse til styret

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for året 2024-2025 foreslås satt til samlet kr 75.000.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at styreleder godtgjøres med kr 30.000 og de tre styremedlemmene med kr 15.000 hver.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 75.000. Styreleder godtgjøres med kr 30.000 og de tre styremedlemmene med kr 15.000 hver.

---

Sak 8

## Valg av styreleder og medlem

Nåværende styresammensetning:

Leder: Ellen Bøhler - på valg

Styremedlem: Liv Hegle - ikke på valg

Styremedlem: Ale Poorkand - ikke på valg

Styremedlem: Marie Kildahl - på valg

**Innstilling**
Det har vært krevende tider med flere store utbedringssaker mv. samt mye utskiftinger i styret. Styret mener derfor det er viktig med kontinuitet i styret en periode fremover, og foreslår at både styreleder, Ellen Bøhler og styremedlem Marie Kildahl gjenvelges for 2 år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ellen Kristin Bøhler

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marie Kildahl

# Styrets årsrapport

### Innledning

Styret har fra 3. juni 2024 til 14. mai 2025 bestått av:

- Styreleder Ellen Bøhler
- Styremedlem Liv Hegle
- Styremedlem Ale Poorkand
- Styremedlem Marie Kildahl

Sameiet ES Ekebergveien 228 B består i dag av til sammen 23 seksjoner, herav 15 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. er 998430046.- Gårdsnr. 183 og bruksnr. 103.

Inngått forretningsførerkontrakt med OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 01.07.2024.

Revisor er Ernst & Young AS (EY)

Informasjon om sameiet ES Ekebergveien 228 B og din seksjon finner du som seksjonseier ved å logge deg inn på Vibbo.no. Styret informerer seksjonseierne fra Vibbo og fra styrets e-post som er: ekebergveien-228-b@styrerommet.no  Seksjonseiere og deres leietakere bes også benytte Vibbo eller nevnte e-postadr. for henvendelser til styret.

### Styrets arbeid i perioden

- I løpet av perioden har det vært avholdt 7 styremøter. Protokoll fra alle møtene foreligger. I tillegg har styret hatt et samarbeidsmøte med styreleder i Ekebergveien 228 C, hvor også de to sameienes felles vaktmester deltok. Agenda var en gjennomgang av felles vedlikehold og vurdering av fremtidig energikilde til bygget. En vesentlig del av sameienes kostnader er dagens oppvarmingskilde som er oljefyr. Denne medfører store kostnader både til jevnlig påfyll av bioolje, og i tillegg til vedlikehold og reparasjoner.
- Sameiene i B og C har felles drift på flere områder. Det fører til at styret bruker en del tid på å følge opp kostnadsdelingen mellom de to sameiene. I løpet av det siste året har styret gått nøye gjennom kostnadsfordeling både mellom B og C, samt mellom bolig- og næringsseksjonene i B.
- Jobbet med å få oversikt over kontrakter og avtaler med div. leverandører. Og i tillegg oversikter over seksjonene med både eiere, leietakeres kontaktinfo. Og oversikt over hvem som disponerer hvilke boder i kjeller.
- Inngått full forretningsførerkontrakt med OBOS. Byttet fra tidligere regnskapsførerkontrakt. Har nå bl.a. fast kontakt i OBOS, Camilla Brøndbo.
- Fulgt opp og fått erstatning fra Gjensidige for synkehull som viste seg å skyldes lekkasje grunnet løs ventil  i pumpe til hovedvannledning inn til bygget. Dette har vært en svært tidkrevende sak for styret, både ift. utbedring mv og oppfølging av erstatningskrav.
- Styret har fokus på å holde kostnadene på lavt nivå, og vurderer hele tiden muligheter for kostnadsbesparelser. Oppnådd kostnadsbesparelser bl.a. ved bytte av matteleverandør fra Stil Tekstilservice AS til Leko Matter AS, og løsrevet avtalen fra fellesavtale med C. Endret antall heiskontroller fra Orona fra 6 til 4 per år, og løsrevet avtalen fra fellesavtale med C.
- Opprettet og overført buffermidler fra sameiets driftskonto til sparekonto med høyere rente i OBOS banken.
- Styret har også brukt mye tid på oppfølging av uteområder, og vi har vært i kontakt med sameiet i Ekebergveien 226 for å få flyttet/fjernet de store granittblokkene de tidligere hadde lagt ut i vår passasje mellom byggene.

Disse har vært til stor sjenanse bl.a. for all ferdsel i passasjen, ikke minst for renovasjon og varelevering. Styret har til stadighet måttet sørge for at denne passasjen holdes ryddig, og at ikke biler parkeres ulovlig der.

- Styret har gitt Opsahl Eiendom tillatelse til å montere en ny stige fra taket i 2. etg. ved ventilasjonsrommet og opp til deres tekniske rom i 3. etg., da ferdsel opp dit gikk ulovlig over privat terrasse. Styret har også gitt entreprenør Veslefrikk tillatelse til graving i passasjen mellom 228 og 226 for å legge strømkabel bort til trafo i forbindelse med nybygg i Ekebergveien 231.
- Styret har i tillegg behandlet flere henvendelser, søknader og krav av ulik art fra både seksjonseiere og andre parter i nærområdet.
- Styret har igangsatt tiltak for å få fjernet duer fra taket i 2. etg. på bygget. Og det vil bli foretatt radonmåling i bygget i nærmeste fremtid. Utbedring av feilsignaler på røykalarmanlegg er igangsatt.

### Økonomi for regnskapsåret 2024

Styret har holdt felleskostnadene uendret fra februar 2024.

Årsregnskapet for 2024 viser et resultat på null kroner. Sameiet hadde totale inntekter på kr 3.363.621 og totale kostnader på kr 3.281.273. Med renteinntekter på kr 17.686 balanserer regnskapet, og vi avslutter året uten overskudd eller underskudd.

De største utgiftspostene har vært drift/vedlikehold, energi/fyring, samt andre driftskostnader. Under posten for driftskostnader ligger blant annet kostnader til vaktmester og søppeltømming, som utgjør en betydelig andel av utgiftene. Innen drift/vedlikehold har sameiet også hatt utgifter til øvrig løpende vedlikehold og til oppfølging av den tidligere omtalte synkehullsskaden.

Sammenlignet med budsjettet er det ikke store avvik i regnskapet for 2024. Styret jobber kontinuerlig med å holde kostnadene nede og sikre effektiv og god drift av sameiet. Styret anser den økonomiske situasjonen som stabil, og anbefaler at årsregnskapet godkjennes av årsmøtet.

### Spesielt å merke seg for 2024

Det ble foretatt kapitalinnkalling fra seksjonseierne i B og C på tot. kr 668.000 i mars 2024, hvorav 40%, dvs. kr 267.200 ble dekket inn fra C. Kapitalinnkallingen ble benyttet til dekning av kostnader forbundet med synkehullskaden samt utskifting av gamle kobberrør. HTV, MR Elektro og OPAK utførte arbeidene. I midten av juni 2024 fikk sameiet erstatning for skaden på kr 482.297 fra Gjensidige. Herav ble 40% refundert C, med kr 192.919. B-sameiets andel av erstatningen står som buffer på sameiets konto, iht. beslutning på årsmøte 3. juni 2024.

Sameiet har også fått erstatning fra Gjensidige for stjålet hjertestarter våren 2024. Ny er innkjøpt.

### Fremtidsplaner

Styret vil jobbe videre med å se på muligheter for kostnadsbesparelser i løpende drift. I tillegg bør kostnadsdeling internt i B-sameiet og mellom B og C, gjennomgås videre.

I den senere tid har det oppstått flere skader som har fordret til dels krevende utbedringer og kostnader i byggets fellesområder, bl.a. til oljefyr, VVS (lekkasjer), heis og elektrisk. Ser ut til at dette må påregnes også fremover, da det muligens skyldes svakheter som følge av elde og slitasje mv.

Det er også behov for vedlikehold og utbedring av mange (ca 52) gamle vinduer i bygget. Videre er det behov for rengjøring og/eller maling av utvendige fasader på bygget, samt av fellesarealene inn i Ekebergveien 228 B.

En vurdering av alternativ energi-/oppvarmingskilde i fremtiden bør påbegynnes, da oljefyr antakelig bør utfases etterhvert.

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: SA6MH-ZJGKV-VM70Z-MA6JF-QR57C-XUT12



A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 29. april 2025
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: SA6MH-ZJGKV-VM70Z-MA6JF-QR57C-XUT12



A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Willumsen, Arve**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: Ernst & Young AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881*
*IP: 147.161.xxx.xxx*
*2025-04-29 16:21:21 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: SA6MH-ZJGKV-VM70Z-MA6JF-QR57C-XUT12*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

**EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B**
**ORG.NR. 998 430 046, KUNDENR. 2965**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 568 137 | 3 096 921 | 3 163 000 | 3 163 000 |
| Andre inntekter | 3 | 695 484 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **3 263 621** | **3 096 921** | **3 163 000** | **3 163 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -2 963 | -1 410 | -5 900 | -7 000 |
| Styrehonorar | 5 | -21 000 | -10 000 | -42 000 | -50 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 883 | -18 261 | -18 500 | -8 000 |
| Regnskapsførerhonorar | | -61 575 | -38 169 | -40 000 | -67 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -16 190 | -42 530 | -30 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -825 317 | -473 524 | -300 000 | -415 000 |
| Forsikringer | | -110 748 | -108 269 | -118 000 | -160 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -383 892 | -347 166 | -414 000 | -467 000 |
| Energi/fyring | 10 | -870 858 | -1 054 762 | -1 200 000 | -1 150 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -93 420 | -93 490 | -95 000 | -99 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -887 426 | -913 145 | -908 200 | -928 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 281 273** | **-3 100 725** | **-3 171 600** | **-3 356 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-17 652** | **-3 804** | **-8 600** | **-193 000** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 17 686 | 3 804 | 0 | 10 000 |
| Finanskostnader | 13 | -34 | 0 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **17 652** | **3 804** | **0** | **10 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **0** | **0** | **-8 600** | **-183 000** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | 0 | | |

**EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B**
**ORG.NR. 998 430 046, KUNDENR. 2965**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 150 | 21 762 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 53 158 | 56 567 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 137 712 | 301 733 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 993 636 | 245 349 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 184 656** | **625 411** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 184 656** | **625 411** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 67 747 | 67 747 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **67 747** | **67 747** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 11 337 | 10 510 |
| Leverandørgjeld | | 213 037 | 264 498 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 892 535 | 282 656 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 116 909** | **557 664** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 184 656** | **625 411** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, __.__.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B

Ellen Kristin Bøhler Ale Poorkand Liv Hegle

Marie Kildahl

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**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. 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**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader C-bygget | 990 000 |
| Felleskostnader næring | 841 340 |
| Felleskostnader bolig | 796 801 |
| Energi | 535 296 |
| Avregning 2024 | -595 300 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 568 137** |

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

| | |
|---|---|
| Gjensidige kundeutbytte | 27 487 |
| Kapitalinnkalling synkehull Bolig og næring | 400 797 |
| Kapitalinnkalling synkehull C bygget | 267 200 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **695 484** |

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

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -2 963 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-2 963** |

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 21 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 883.

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

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -14 919 |
| Andre konsulenthonorarer | -1 272 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-16 190** |

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

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -478 517 |
| Drift/vedlikehold elektro | -139 629 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -7 500 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -82 924 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -36 221 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -60 528 |
| Egenandel forsikring | -20 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-825 317** |

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

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsavgift | -229 840 |
| Feieavgift | -272 |
| Renovasjonsavgift | -153 780 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-383 892** |

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

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -272 616 |
| Olje | -598 242 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-870 858** |

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -1 750 |
| Container | -315 082 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -4 921 |
| Annet driftsmateriale | -10 149 |
| Vaktmestertjenester | -519 688 |
| Renhold ved firmaer | -29 933 |
| Andre fremmede tjenester | -435 |
| Andre kontorkostnader | -442 |
| Telefon u/mva | -2 369 |
| Bank- og kortgebyr | -2 657 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-887 426** |

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter bank | 3 351 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 447 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 12 395 |
| Andre renteinntekter | 493 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **17 686** |

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter på leverandørgjeld | -34 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-34** |

**NOTE: 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregning tidligere år, bolig | 119 354 |
| Avregning tidligere år, næring. Fakturert 2025 | 18 358 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **137 712** |

**NOTE: 15**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avregning 2023, bolig | -4 376 |
| Avregning 2023, næring | -102 990 |
| Avregning tidligere år, næring | -175 290 |
| Avregning 2024, bolig | -240 764 |
| Avregning 2024, næring | -205 492 |
| Avregning 2024, s.3026 | -163 624 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-892 535** |

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25
**Selskapsnummer:** 2965 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B

**Organisasjonsnummer:** 998430046
Møtet ble avholdt 14. mai kl. 19:00, Nordstrand velhus, adr. Nordstrandveien 30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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.

**Styrets innstilling**
Styreleder Ellen Bøhler velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Ellen Bøhler velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet med stemmerett er registrert i en fremmøteliste, inkludert fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmer.

**Styrets innstilling**
Det foreslås at fremmøteliste med deltakere i møtet med stemmerett inkludert fullmakter legges til grunn for opptelling av stemmer.

> **Forslag til vedtak:**
> Det foreslås at fremmøteliste med deltakere i møtet med stemmerett inkl. fullmakter legges til grunn for opptelling av stemmer.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

**Styrets innstilling**
Det foreslås at sameiets rådgiver i OBOS, Anne Birgitte Junge fører årsmøteprotokollen.

Som protokollvitne ble Mathias Wennberg foreslått.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiets rådgiver i OBOS, Anne Birgitte Junge foreslås som protokollfører. Som protokollvitne foreslås Mathias Wennberg.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 viser et resultat på null kroner. Sameiet hadde inntekter på kr 3.263.621 og kostnader på kr 3.281.273. Med renteinntekter på kr 17.686 balanserer regnskapet, og året avsluttes uten overskudd eller underskudd.

**Styrets innstilling**
Styret anser den økonomiske situasjonen som stabil, og anbefaler at det vedlagte årsregnskapet for 2024 godkjennes av årsmøtet. Revisors beretning følger også vedlagt.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap for 2024 godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

## 6. Valg av revisor og godtgjørelse

Ernst & Young AS (EY) har vært sameiets revisor siste regnskapsår. Styret anbefaler at EY også er sameiets revisor videre.

Godtgjørelse til for revisjonsoppdraget til EY utgjør kr 7.883 for regnskapsåret 2024.

**Styrets innstilling**
EY fortsetter som sameiets revisor neste regnskapsår.

Godtgjørelsen til EY utgjør kr 7.883.

**Forslag til vedtak:**
Ernst & Young AS (EY) er sameiets revisor. Godtgjørelsen til EY utgjør kr 7.883.

✓ **Vedtatt.**

## 7. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret for året 2024-2025 foreslås satt til samlet kr 75.000.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår at styreleder godtgjøres med kr 30.000 og de tre styremedlemmene med kr 15.000 hver.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 75.000. Styreleder godtgjøres med kr 30.000 og de tre styremedlemmene med kr 15.000 hver.

✓ **Vedtatt.**

## 8. Valg av styreleder og medlem

Nåværende styresammensetning:

Leder: Ellen Bøhler - på valg

Styremedlem: Liv Hegle - ikke på valg

Styremedlem: Ale Poorkand - ikke på valg

Styremedlem: Marie Kildahl - på valg

**Innstilling**
Det har vært krevende tider med flere store utbedringssaker mv. samt mye utskiftinger i styret. Styret mener derfor det er viktig med kontinuitet i styret en periode fremover, og foreslår at både styreleder, Ellen Bøhler og styremedlem Marie Kildahl gjenvelges for 2 år.

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Ellen Kristin Bøhler

Følgende stilte til valg:
Ellen Kristin Bøhler

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Marie Kildahl

Følgende stilte til valg:
Marie Kildahl

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 5942
Mandallsgt. 2-6 Sameie

# Velkommen til årsmøte i Mandallsgt. 2-6 Sameie

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

**Dato for årsmøtet:**

26. juni 2024 kl. 18:00, Takterrassen 7.etg. .

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i Mandallsgt. 2-6 Sameie**

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**

Møteleder velges i møtet.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Fører av protokollen og protokollvitner velges i årsmøtet.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har innhentet 3 ulike tilbud på ekstern styreleder. Styret og valgkomite har i fellesskap tatt en vurdering og landet på at de ønsker å foreslå Ekstern Styreleder AS for det ekstraordinære årsmøtet. Se vedlagte presentasjon.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pernille  Sivertsen

**Vedlegg**

1. Introduksjon av Ekstern Styreleder AS.pdf

---

# OM VALGET AV EN EKSTERN STYRELEDER
# Sameiet Mandallsgate 2-6 (2024-2025)

Styret i Sameiet Mandallsgate 2-6 har inngått avtale om ekstern styreleder med Ekstern styreleder AS for å innstille Pernille Sivertsen som styreleder for perioden 26. juni 2024 - 25. juni 2025. Dette dokumentet er lagt ved innkallingen for at årsmøtet skal kunne ta et informert valg. Det avtalte, honorerte oppdraget forutsetter at Sivertsen velges av årsmøtet. Ved å velge Sivertsen godkjenner årsmøtet honoraret som er omtalt under.

**Oppdraget som ekstern styreleder inkluderer:**

- 6 ordinære og hyggelige styremøter med inntil 2 timers varighet inkludert møteledelse og referering
- Digital forberedelse av og innkalling til ordinære styremøter
- Protokoller til elektronisk signering
- Særskilt ansvar for styrets oppfølging av boligselskapets HMS-rutiner
- Særskilt ansvar for styrets oppfølging av boligselskapets vedlikeholdsplan og -behov
- Oppfølging av skriftlige henvendelser til boligselskapets e-postadresse (herunder meldinger på vibbo) sammen med øvrige styremedlemmer
- Fortløpende digital fakturabehandling sammen med et annet styremedlem
- Fortløpende fordeling av oppgaver og ansvarsområder, i og mellom styremøter
- Aktiv bidragsyter til driftsbudsjettet, herunder innspill om passende strategier som bedrer boligselskapets finansielle situasjon på lengre sikt
- Foreslå justeringer av felleskostnader ved behov
- Dialog med regnskapsfører og revisor
- Oppfølging av boligselskapets avtaler, herunder fornyelse og innhenting av nye tilbud
- Førsteutkast til styrets arbeid
- Sikre at forberedelsene av og innkallingen til et ordinært årsmøte, herunder lovpålagt informasjon til eierne, går skikkelig for seg
- 1 ordinært årsmøte med inntil 3 timers varighet inkludert møteledelse
- Samtale med påtroppende styreleder i 2025 for å sikre god informasjonsutveksling

Styremøter avholdes digitalt eller i egnede lokaler i boligselskapet. Den eksterne styrelederen benytter egen telefon og datautstyr samt boligselskapets digitale plattformer i utførelsen av vervet. Dokumenterte utlegg som styreleder har i kraft av sitt verv, refunderes fortløpende i tråd med forretningsførers rutiner.

## Honorar

Oppdraget skissert over honoreres med et månedlig honorar tilsvarende kr 205 per seksjon. Det trekkes skatt av og betales arbeidsgiveravgift for honoraret som utbetales direkte til styreleder hver måned i oppdragets varighet (juli 2024 - juni 2025). Styreleder opparbeider seg verken feriepenger, pensjon, sykepenger eller andre trygderettigheter.

## Øvrig bistand

Oppdraget er tilpasset til boligselskapet, men uforutsette hendelser kan oppstå. Avhengig av boligselskapets behov og styreleders kapasitet, kan styreleder bidra ytterligere til styrets arbeid. Øvrig bistand faktureres etter medgått tid i henhold til Ekstern styreleder AS' enhver tid gjeldende satser, per dags dato kr 580 per påbegynte halvtime (eks mva) i oppdragsperioden. Egne satser gjelder for kveld, helg- og helligdager.

## Spørsmål til kandidaten?

Etter avtale med styret deltar ikke Sivertsen på det ekstraordinære årsmøtet. Eventuelle spørsmål du som eier måtte ha til kandidaten kan rettes til styret. Styret vil videreformidle dem til kandidaten som vil svare styret skriftlig, senest innen utgangen av arbeidsdagen før dagen det ekstraordinære årsmøtet finner sted.

## Om Ekstern styreleder AS

Ekstern styreleder AS er et lite konsulentfirma hvis kjernevirksomhet er å tilby kompetente og erfarne kandidater til styrelederverv i boligselskap. Selskapet har per i dag et lite knippe kandidater som stiller til valg og vil på sikt bli førstevalget for boligselskap som ønsker å velge en ekstern styreleder med kompetanse, kapasitet og erfaring fra tilsvarende verv.

## Om kandidaten

Pernille Sivertsen har lang og bred organisasjonserfaring, er fremoverlent, liker å få ting gjort og satt i system. I 2020 stiftet Sivertsen stiftet et enkeltpersonforetak for å tilby seg selv som kandidat til styrelederverv og i 2022 stiftet hun Ekstern styreleder AS.

## Om det å velge og ha en ekstern styreleder

Den eksterne styrelederen er en profesjonell part i styret med klart definerte oppgaver. Boligselskap som er vant til å ha en styreleder som er tilgjengelig hele døgnet og som bruker ubegrenset tid på styrearbeid vil derfor kunne oppleve det som en overgang. Boligselskap kan også oppleve at styret arbeider mer strukturert og at HMS, økonomi og vedlikehold blir høyt prioritet.

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 26.06.24
**Selskapsnummer:** 5942 **Selskapsnavn:** Mandallsgt. 2-6 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

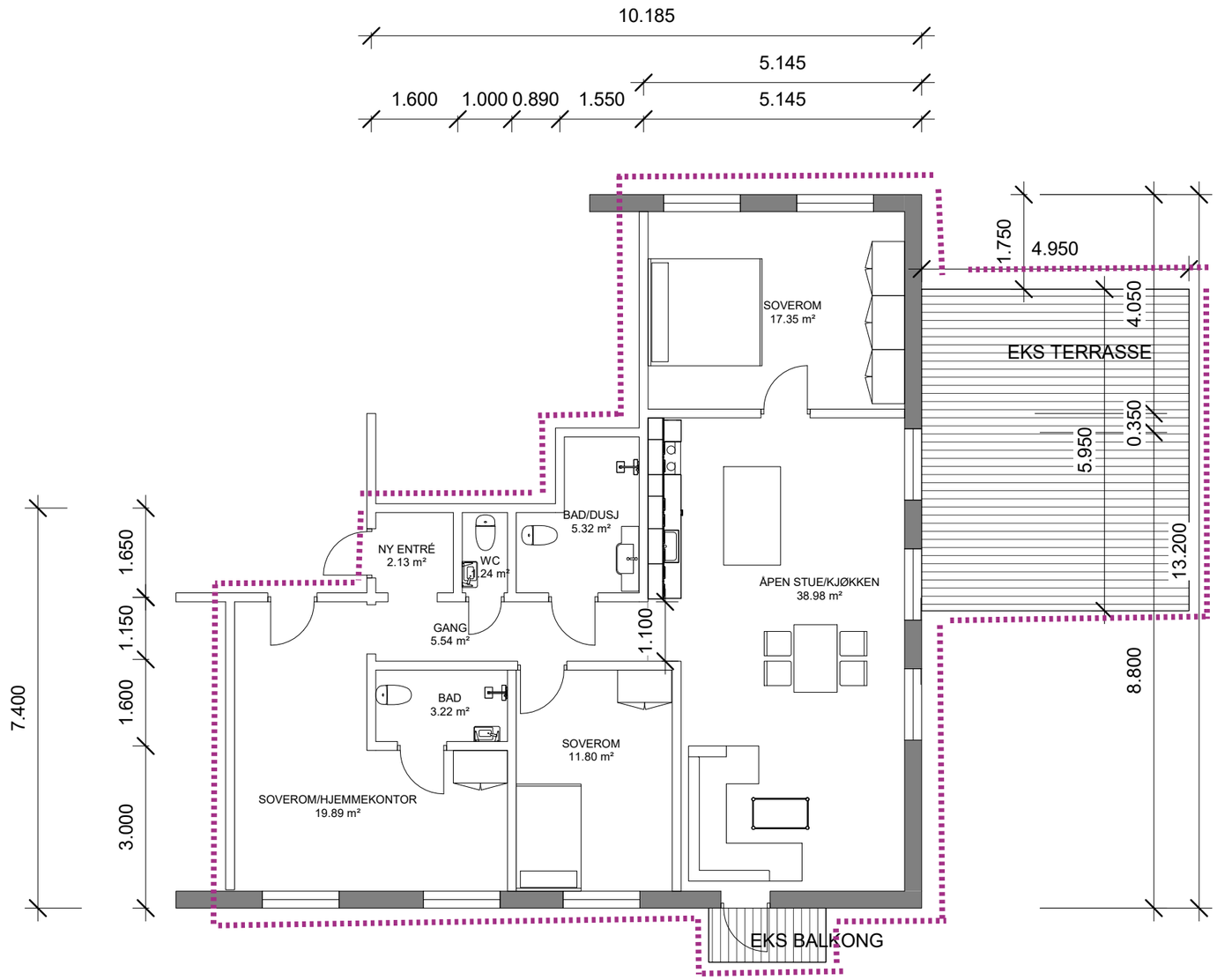
**Fullmektigens navn:** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

| MÅLESTOKK/ ARK STR.: | VEDLEGG NR.: | KOMMUNENS SAKSNR.: | REVISJON: | PROSJEKT NR.: |
|---|---|---|---|---|
| 1:100@A3 | S-VO-08-P2 | | | UX-2401 |




| TEGNING: | PLANGRUNNLAG: | | | BEREGNING: | MAX BYA m²: | TILTAKSHAVER/ BYGGHERRE: | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PLAN 2. ETG. | S-4786 | | | Annet | 0.00 m² | Omar Ali Khan | E. | BTA | P-ROM | S-ROM | BRA | |
| | EKS. BYA m²: | RIVES BYA m²: | NYTT BYA m²: | PARKERING BYA m²: | SUM BYA m²: | Strandliveien 7 | 4. | | | | | |
| Gnr: 103 Bnr: 183 Snr: 11 Fnr: | 0.00 m² | | 0.00 m² | 0.00 m² | | Strandliveien 7 | 3. | | | | | |
| | | | | | | | 2. | | | | | |
| BYGGEPLASS: | BRUTTO TOMT m²: | REDUSERES m²: | TILLEGG m²: | NETTO TOMT m²: | SUM BYA %: | TEGNINGSTATUS: | 1. | | | | | |
| Ekebergveien 228b<br>1162 OSLO | 0.00 m² | 0.00 m² | 0.00 m² | 0.00 m² | 0 | SØKETEGNING | K. | | | | | |

| REV | DD.MM.YY | BESKRIVELSER |
|---|---|---|
| | | |

| KVALITETSKONTROLL: | PRINTET DATO: | SIGN: |
|---|---|---|
| EGENKONTROLL IHT KONTROLLSKJEMA | 05.02.2024 01:13:00 | LEU |


ARCHITECTURE ■ DESIGN ■ CONSULTING ■ ENGINEERING ■ CONSTRUCTION

LARS EINAR ULRIKSEN
BYGGMESTER & TAKSTMANN
+47 45111911
lars@ulriksen.no

UPROXO AS
uproxo.com

Postadresse:
Postboks 1007 Sørli
N-1787 HALDEN

Kontoradresse:
Østre Aker vei 17
N-0581 OSLO


M:\- PROSJEKTER\- OSLO\- EKEBERGVEIEN 228\- TEGNING & PROSJEKTERING\+ TEGNINGER\+ REVIT\EBV_2288_2_ETG.rvt

05.02.2024 01:13:00

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

JENSEN & SKODVIN ARKITEKTER AS
Sinsenveien 4D
0572 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 15.06.2022 |
|---|---|---|---|
| Børre Skodvin | 202103795 - 19<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Mie Marie Jørstad | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | EKEBERGVEIEN 228B | Eiendom: | 183/103/0/0 |
| Tiltakshaver: | TORMOD LILLEENGEN | Søker: | JENSEN & SKODVIN ARKITEKTER AS |
| Tiltakstype: | Kontor-/administrasjonsbygg | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Ferdigattest - Ekebergveien 228 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kontorlokale til bolig mottatt 13.06.2022.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202103795** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan | A-1-01 | 12.06.2022 | 18/5 |

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

***Mie Marie Jørstad - saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
TORMOD LILLEENGEN, VINGOLFVEIEN 7 C, 1170 OSLO

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

JENSEN & SKODVIN ARKITEKTER AS
Sinsenveien 4D
0572 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 15.06.2022 |
|---|---|---|---|
| Børre Skodvin | 202103795 - 19<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Mie Marie Jørstad | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | EKEBERGVEIEN 228B | Eiendom: | 183/103/0/0 |
| Tiltakshaver: | TORMOD LILLEENGEN | Søker: | JENSEN & SKODVIN ARKITEKTER AS |
| Tiltakstype: | Kontor-/administrasjonsbygg | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Ferdigattest - Ekebergveien 228 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kontorlokale til bolig mottatt 13.06.2022.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202103795** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan | A-1-01 | 12.06.2022 | 18/5 |

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

***Mie Marie Jørstad - saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
åpen by store bygg og anlegg

Kopi til:
TORMOD LILLEENGEN, VINGOLFVEIEN 7 C, 1170 OSLO

OSLO

~~AKER~~ KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

KAN.

*Attest nr.* 323-1945.

# Ferdigattest.

*Herved bevidnes at det av herr* arkitekt Anton Poulsson,

*under* 21/4-1945 *anmeldte byggearbeide*

Våningshus m/ garasje,

*på gårds nr.* 183 av *bruks nr.* ~~184~~, 186

*tomt nr.* 228 *vei* Ekebergveien,

*tilhørende* Dr. Stig Bache Wiig,

*er oppført under lovmessig tilsyn. Jfr. §§ 136 - 142 - 145 og 153 i bygn.lov av 22. febr. 1924.*

*Ved den avsluttende synsforretning den* 10/2-1948 *er der ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.*

*Attest innkom fra:*

*Veivesenet, den* 4-5-1948.

*Vann- og Kloakkvesenet, den* 26-8-1948.

*Feiermesteren, den* 12-2-1947.

Oslo ~~Aker~~ *bygningskontroll, den* 7/9- 1948.

Sverre Hurum.

Bygningssjef.

Y. Riis.

Bygningsinspektør.

# Nabolagsprofil

Ekebergveien 228B - Nabolaget Nordstrandshøgda - vurdert av 183 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Sæter i Ekebergveien<br>Linje 19N, 75A, 75B | 1 min<br>0.1 km |
| Sæter<br>Linje 13, 19 | 2 min<br>0.2 km |
| Nordstrand stasjon<br>Linje L2 | 12 min<br>1.1 km |
| Munkelia<br>Linje 1, 4 | 17 min<br>1.4 km |
| Hauketo stasjon<br>Buss, tog | 21 min<br>1.7 km |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Nordstrand skole (1-7 kl.)<br>359 elever, 18 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Steinerskolen på Nordstrand (1-10 kl.)<br>264 elever, 13 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Nordseter skole (1-10 kl.)<br>1027 elever, 51 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Munkerud skole (1-7 kl.)<br>681 elever, 28 klasser | 9 min<br>0.8 km |
| Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.)<br>306 elever, 24 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Lambertseter videregående skole<br>825 elever, 30 klasser | 6 min<br>3 km |
| Bjørnholt videregående skole<br>900 elever | 7 min<br>4.1 km |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

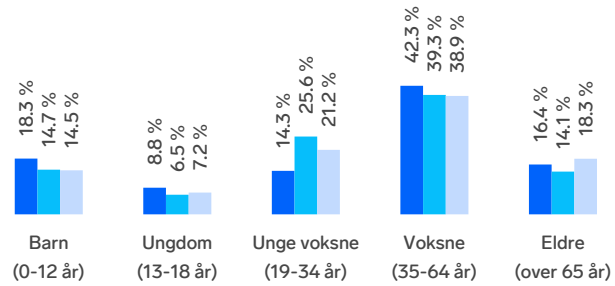
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Nordstrandshøgda | 2 710 | 1 085 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Nordstrand Kirkes barnehage (1-5 år)<br>45 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Skovheim Kanvas-barnehage (1-5 år)<br>64 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Eplekneika barnehage (1-5 år)<br>27 barn | 9 min<br>0.7 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Meny Nordstrand | 1 min |
| Rema 1000 Sæterkrysset | 2 min |

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Trikk

### Støynivået
Lite støynivå 93/100

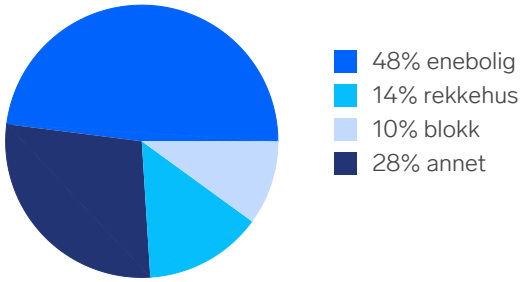
### Gateparkering
Lett 93/100

### Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Nordstrand nærmiljøpark - Streetba... | 4 min | |
| Ballspill | 0.3 km | |
| Nordstrand tennishall | 5 min | |
| Tennis | 0.5 km | |
| EVO Nordstrand | 1 min | |
| Fresh Fitness Hauketo | 21 min | |

## Boligmasse



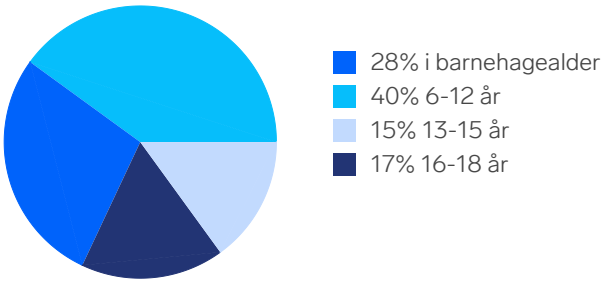

«Det er stille og rolig her. Fint og trygt for barn med lite trafikk, småhusbebyggelse og familievennlig.»

Sitat fra en lokalkjent

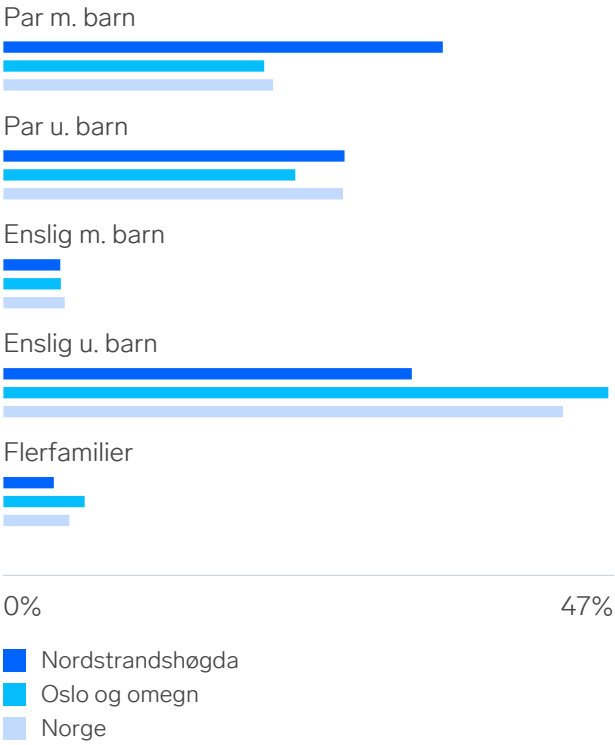
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Sæter Torg | 2 min |
| Apotek 1 Nordstrand | 2 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



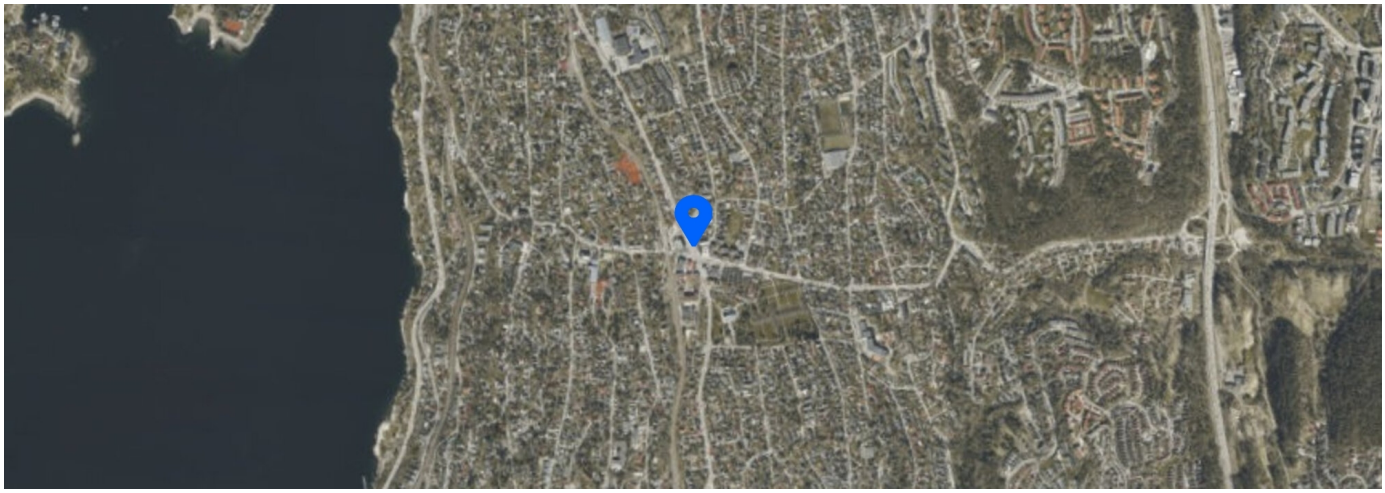

## Familiesammensetning

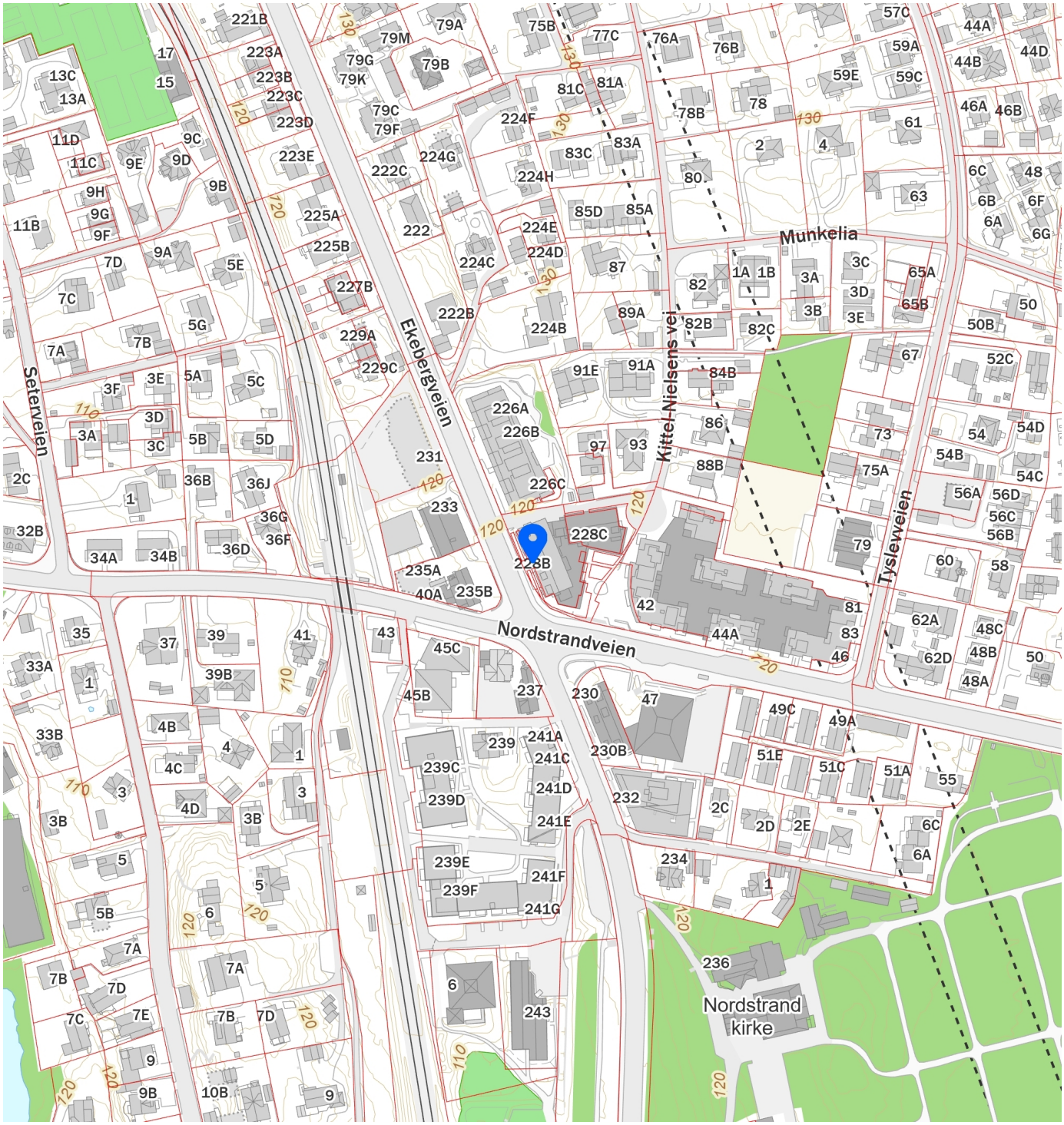



## Sivilstand

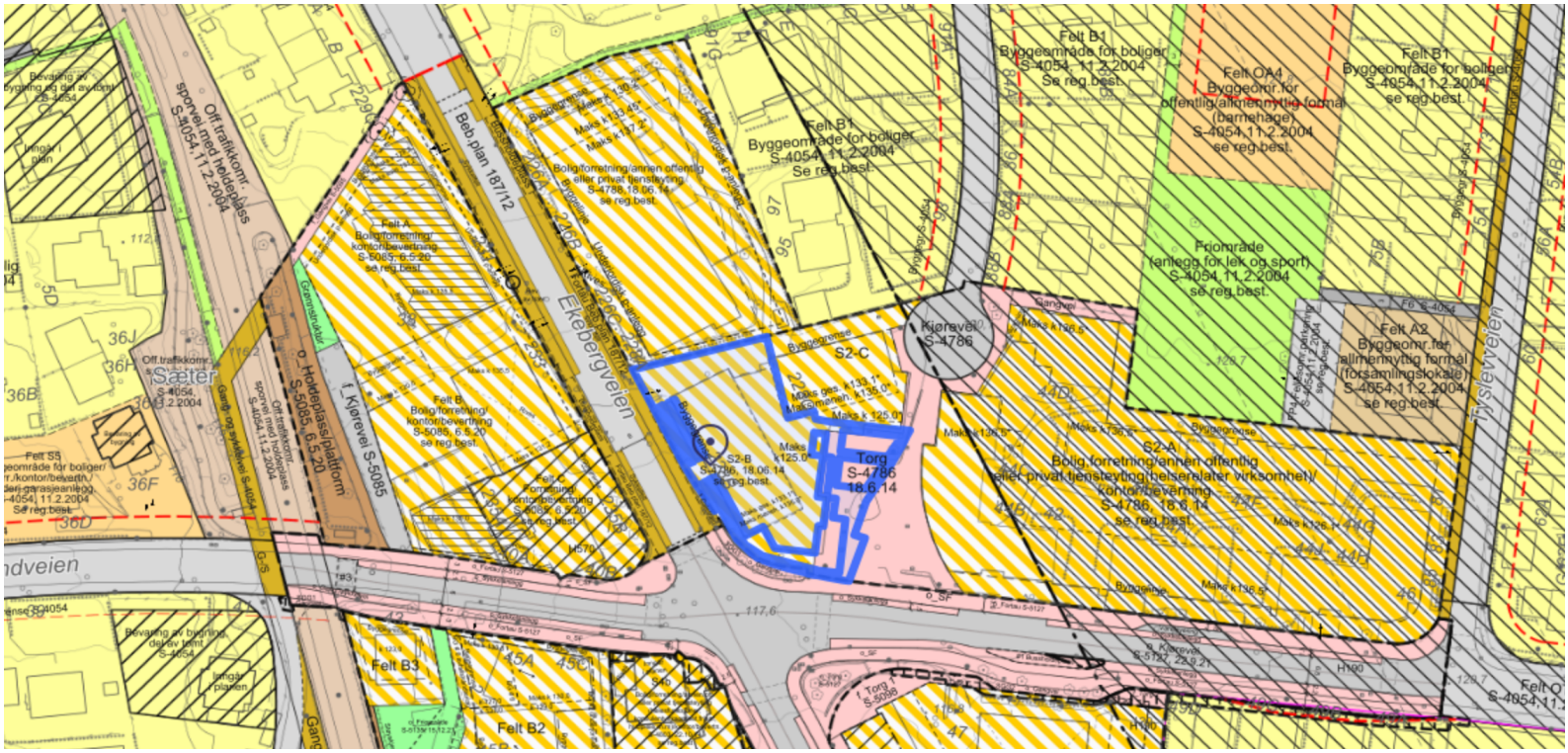
| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 38% | 33% |
| Ikke gift | 52% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


Felt B1
Byggeområde for boliger
S-4054, 11.2.2004
Se reg.best.
Felt OA4
Byggeområ for offentlig/allmennyttig formål (barnehage)
S-4054,11.2.2004
se reg.best.
Felt B1
Byggeområde for boliger
S-4054, 11.2.2004
se reg.best.
Friområde
(anlegg for lek og sport)
S-4054,11.2.2004
se reg.best.
Felt A2
Byggeområ for allmennyttig formål (forsamlingslokale)
S-4054,11.2.2004
se reg.best.
Felt B1
Byggeområde for boliger
S-4054, 11.2.2004
Se reg.best.
Felt A
Bolig/forretning/
kontor/bevertning
S-5085, 6.5.20
se reg.best.
Felt B
Bolig/forretning/
kontor/bevertning
S-5086, 6.5.20
se reg.best.
Felt B3
Felt B2
Beb.plan 187/12
Ekebergveien
Kjørevei S-5085
Kjørevei S-4786
Torg
S-4786
18.6.14
S2-A
Bolig,forretning/annen offentlig
eller privat tjenesteyting/helserelater virksomhet/
kontor/bevertning
S-4786, 18.6.14
se reg.best.
S2-B
S-4786, 18.06.14
se reg.best.
S2-C
Bolig/forretning/annen offentlig
eller privat tjenesteyting
S-4786,18.06.14
se reg.best.
Off.trafikkområde
sporveg med holdeplass
S-4054,11.2.2004
Off.trafikkområde
S-4054,
11.2.2004
Sæter
Gang- og sykkelveg S-4054
Gang- og sykkelveg S-5085
Gangveg
Bevaring av bygning
Bevaring av bygning og del av tomt
S-4054
Bevaring av bygning og del av tomt
S-4054
Langt i plan
Langt i plan
Felt S5
Byggeområde for boliger
forr./kontor/bevertn.
garasjeanlegg
-4054, 11.2.2004
Se reg.best.
Byggegrense
Maks k 133.45
Maks k 137.4
Maks k 135.5
Maks k 136.5
Maks k 125.0
Maks ges. k 133.1
Maks gesimshøyde k 135.0
Maks k 125.0
Maks k 126.1
Maks k 136.5
Maks k 136.5
H570
H100
H100
Frisikt
Frisikt
Frisikt

Oslo

# S-4786

Nordstrandveien 40-46 m.fl. Detaljregulering for gnr. 183 bnr. 103 m.fl.

Alt.2

**Vedtaksdato:** 18.06.2014

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 201103074

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDSTRAND LOKALSENTER, SØNDRE DEL AV FELT S2, NORDSTRANDVEIEN 40-46 M.FL. Gnr.183 Bnr.103, 119 og 556**

## § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. ABPN-201103074-2 og datert 19.12.2013, rev. 21.03.2014 og 12.05.2014.

## § 2 Arealformål

Området reguleres til:
Kombinert bebyggelse og anlegg
- Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet)/ kontor/ bevertning.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (snuplass)
- Torg (privat)
- Gangveg (privat)

## § 3 Fellesbestemmelser

Gangatkomst fra planområdet til regulert friområde på gnr/bnr 183/287 skal sikres langs bebyggelsen i det nordvestre hjørnet av felt S2-A, som vist på reguleringskartet.

Ved etablering av over 100 boenheter innenfor planområdet, skal det etableres barnehage.

## § 4 Utnyttelse

Samlet utnyttelse for hele planområdet skal tilsvare maksimalt %-BRA = 150 %.
Avsatt tomteareal for torg og snuplass skal inngå i beregningen.
Maksimalt bruksareal til forretning skal samlet ikke overstige 6140 m2.
Maksimalt bruksareal til kontor, bevertning og offentlig eller privat tjenesteyting, skal samlet ikke overstige 4 270 m2.

Følgende arealer som benyttes til parkering, boder og tekniske rom inngår ikke i beregningen av %-BRA:
Arealer under kote + 116 i ny bebyggelse i felt S2-A.
Arealer under kote + 116,75 i eksisterende bebyggelse i felt S2-B/Ekebergveien 228B
Arealer under kote + 117,55 i eksisterende bebyggelse i felt S2-C/Ekebergveien 228C

Øvrig areal medregnes i utnyttelsen.

## § 5 Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres i byggelinjer eller innenfor byggegrenser som angitt på reguleringskartet. 1. etasje i ny bebyggelse tillates å være tilbaketrukket fra viste byggelinje med inntil 0,5 meter.

I felt S2-A tillates balkonger og karnapper å krage ut over byggelinje og byggegrense med inntil 1,5 meter på egen tomt.
I det nordvestre hjørne av felt S2-A tillates bebyggelsen kraget ut over torget fra og med 2. etg som vist på reguleringskartet.

I felt S2-B og -C tillates utkragede balkonger påmontert fasade utenfor eksisterende boenheter. Balkonger og karnapper tillates å krage ut over byggelinje og byggegrense med inntil 1,5 meter utenfor fasadeliv. Høyde under balkonger og utkragningen må være minst 4 meter over terreng.

Mindre avvik fra byggegrense kan tillates for inngangspartier.

Det tillates etablert en mindre og lett konstruksjon på maks 30m2 med nedgang/trapp og heis fra torget til underliggende arealer.

**§ 6 Høyder**

Maksimalt tillatt byggehøyde er vist med koter på plankartet og tilsvarer bebyggelse på inntil 4 etasjer.
Bebyggelsen innenfor felt S2-A kan oppføres med følgende maksimum høyder:
1. etasje/uteareal gårdsrom: kote + 126,1
Mot Nordstrandveien: kote + 136,5
Mot nytt torg: kote + 136,5
Mot regulert friområde i nord (gnr/bnr 183/287): kote + 136,5

Bebyggelsen innenfor feltene S2-B og S2-C kan oppføres med følgende maksimum høyder: Gesims: kote + 133,1
Møne: kote + 135,0

Høyde på rekkverk rundt takterrasse skal medregnes i gesimshøyden.

Oppbygg for heis, trapp, tekniske anlegg og mindre lagerrom der hvor taket tilrettelegges som uteoppholdsareal, tillates oppført med 3,5 meters høyde over ferdig tak, og med en utstrekning på inntil 10 % av den samlede takflaten.

**§ 7 Utforming**

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.

Farger og materialbruk skal ha et helhetlig uttrykk.

I felt S2-A skal bebyggelse på lokk over 1. etg deles opp i flere volum.
Bygningsvolumene skal visuelt føres ned til bakkeplan for å bryte opp den horisontale forretningsfasaden i 1. etg.

Bebyggelsen skal ha inntrukket toppetasje. De inntrukne partiene på toppetasjen skal ha en fasadekledning som avviker fra øvrig fasadekledning. Forretningsarealet i sokkeletasjen skal oppdeles

i enheter med egne inngangspartier langs senterbebyggelsens fasade. Felt S2-A skal oppføres med flate tak.

I felt S2-B og -C kan eksisterende bygg påbygges med én 4. etasje med saltak. Saltaket kan ha mindre takoppbygg og inntrukne terrasser. Arealet kan utgjøre mer enn 80 % av 3. etasjes areal så lenge volumet tilsvarer eller er mindre enn regulert volum.

Eksisterende mellombygg mellom S2-B og C kan påbygges to etasjer med flatt tak.

**§ 8 Utendørs oppholdsarealer**

Det tillates etablert felles uteoppholdsarealer på takterrasser.
Balkonger og takterrasser inngår i arealberegningen.
Areal på lokk skal ha tilstrekkelig vekstlag som grunnlag for vegetasjon, min. 40-80 cm.
Felt S2-A, samlet størrelse på felles- og private oppholdsarealer: 25 m² pr. boenhet.
Felt S2-B/-C, samlet størrelse på felles- og private oppholdsarealer: 15 m² pr. boenhet.

I felt S 2-A skal det etableres vertikal forbindelse utendørs mellom uteareal på lokk og bakkeplan.

**§ 9 Bokvalitet**

Felt S2-A
Ingen boenheter tillates å være ensidig orientert mot nord.
Minimum 90% av boenhetene skal ha ett oppholdsrom vendt mot stille side.
Boenheter med ensidig orientering skal ha balansert ventilasjonsanlegg.

Felt S2-B og -C
Enkelte leiligheter tillates å være ensidige på grunn av tilpasningen til eksisterende trappeløp, korridorer og bygningsstruktur. Innredning av leiligheter med hems og overlys kan fungere som kompensatoriske kvaliteter.

**§ 10 Avkjørsel**

Avkjørsler skal være som angitt med piler på plankartet.
- Boliger innenfor planområdet skal ha kjøreatkomst fra Nordstrandveien.
- Nærings- og kundeparkering skal ha kjøreatkomst fra Nordstrandveien.
- For delfelt S2-A tillates varelevering med inn- og utkjøring til Tyslevveien. Varemottaket skal være innendørs.
- For delfeltene S2-B og –C tillates varelevering med inn- og utkjøring til Ekebergveien. Varetransporten kan snu på regulert snuplass.

Fysiske stengsler som hindrer ukontrollert trafikk over regulert torg, etablert ved snuplass og ved Nordstrandveien, skal avklares ved rammesøknad.

Det skal legges vekt på gode siktforhold ved utkjøring fra parkeringsanlegget til Nordstrandveien og for utkjøring for varetransport i Ekebergveien. Forholdene skal

gjøres rede for i rammesøknad.

**§ 11 Parkering**

Det skal etableres underjordisk parkeringsanlegg til felles bruk for bebyggelsen innenfor planområdet.

Bolig:
Parkering settes av etter følgende norm:
3- rom eller mindre: 0,9 – plass/bolig -
4 rom og større: 1,0 - " -

Næring:
Parkering settes av iht. den til en hver tid gjeldende norm for ytre by eller "den åpne by".

5 % av plassene dimensjoneres for forflytningshemmede.

**§ 12 Utomhusplan**

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en plan for de ubebygde deler av planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal redegjøre for:
- utforming, plassering og materialbruk for uteromsmøbler og arealer til lek og opphold
- plan for takterrasser
- sykkelparkering
- leskur ved bussholdeplass
- plassering, høyder og utforming av støttemurer og andre overganger
- plassering og utforming av belysning og skilt
- materialbruk og ledelinjer
- vegetasjon, plantevalg og plassering
- snølagring
- hvordan torget er sikret mot uønsket innkjøring.

Ikke bebygd areal inntil torg skal tilpasses torget i gatebelegning inn til veggliv på ny bebyggelse.

Det skal redegjøres for stigningsforhold, tilrettelagt atkomst for bevegelseshemmede, avkjørsler og inn- og utkjøring for varelevering.

Utomhusplanen skal vise hvordan nødvendig tilgjengelighet for brannbiler, flyttebiler og renovasjonsbiler er løst.

**§ 13 Miljøforhold**

Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Ved utbygging av planområdet skal det ved rammesøknad utarbeides en miljøoppfølgingsplan med tanke på støy og tilrettelegging for barn og barns skoleveier i bygge- og anleggsfasen.

Miljøteknisk grunnundersøkelse skal gjennomføres som en del av videre prosjektering. Eventuelle forurensede masser håndteres i byggesaken.

**§ 14 Overvannshåndtering**

Lokal overvannshåndtering/fordrøyning skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann - både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

**§ 15 Teknisk infrastruktur**

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Vann- og avløpsetaten vedrørende tekniske løsninger for bygging inntil eller over vann- og avløpsledning.

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Hafslund Nett AS vedrørende tekniske løsninger for ombygging eller reetablering av større elektriske anlegg som kommer i konflikt med utbyggingen innenfor planområdet.

**§ 16 Rekkefølgebestemmelser**

Før det gis rammetillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal tilgrensende veianlegg være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan for trafikkområde Ekebergveien - Nordstrandveien, Sæterkrysset, OT1.

Torget skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse på begge sider av torget.

Snuplassen i forlengelsen av Kittel-Nielsens vei skal være opparbeidet til bruk før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet. Snuplassen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet.

Gangatkomst fra alle felt og torg til regulert friområde på gnr/bnr 183/287 skal være etablert før det gis brukstillatelse for felt S2-A.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 18.06.2014, sak 165.**
**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 26.06.2014

Signy Volden, bem

Oslo

# S-5127

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sæterkrysset

**Vedtaksdato:** 22.09.2021

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 201801321

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**Oslo kommune**

**Reguleringsbestemmelser**

Reguleringsplan for Sæterkrysset
Detaljregulering for gnr/bnr:
183/29, 183/520, 183/674, 183/33, 183/498, 183/622, 183/35, 183/24, 183/664, 183/667, 183/668, 183/513, 183/530, 183/529, 183/528, 183/527, 183/166, 183/65

**Planens innhold og avgrensning**
Reguleringsplanen består av plankart og bestemmelser. Kartnummer UTI-201801321, 14.08.2019 og revidert 30.01.2020.

**Planens hensikt**
Hensikten med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for opparbeidelse av sykkelanlegg i armene til Sæterkrysset og sikre trygg ferdsel for gående og syklende.

**Fellesbestemmelser**

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

**1.1 Vegetasjon (pbl. §12-7 nr. 1, 4 og 5)**
Eksisterende trær skal bevares dersom det er mulig. Trær som fjernes skal i størst mulig grad erstattes andre steder i planen.

**1.2 Overvannshåndtering**
Det skal utarbeides en plan for overvann som skal godkjennes av VAV. Planen skal fortrinnsvis lede overvannet ned Nordstrandveien til eksisterende overvannstunnel ved å legge om eksisterende flomveier fra Ekebergveien til Nordstrandveien. Supplerende løsninger kan benyttes for å oppnå god overvannshåndtering. Planen skal også vurdere om det er behov for sikringstiltak langs flomveiene.

**1.3 Midlertidig anlegg- og riggområde**
Arealer avsatt til midlertidig anlegg- og riggområde skal være tilgjengelig for anleggsvirksomhet i byggeperioden. Ved ferdigstilt veganlegg trer den til enhver tid gjeldende regulering for dette området i kraft, og midlertidig anlegg- og riggområde bortfaller. Det kan utføres permanente tilpasninger, som f.eks. støttemurer og gjerder, innenfor midlertidig anleggsområde. Permanente tilpasninger i områder regulert til bevaring skal gjøres i samråd med Byantikvaren. Området skal være ryddet og istandsatt senest innen ett år etter at veganlegget er ferdigstilt.

**Bestemmelser til arealformål**

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

**2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

2.1.1 Atkomst
Stengt atkomst er vist med to parallelle streker i plankart. Ingen atkomster skal stenges før alternativ atkomst er etablert.

2.1.2 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for bussholdeplasser, gang- og sykkelarealer og torg. Materialbruk og utforming skal følge prinsipper fra Oslos til enhver tid gjeldende gate- og veinormal.

**2.2 Arealformål**

2.2.1 Kjøreveg
Kjøreveg skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Det tillates varelevering som vist på plankartet.

2.2.2 Fortau (o_SF)

Fortau skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Fortau skal være min. 3 meter bredt inkl. ferdselssone, skilt- og signalsone og kantsteinssone. Breddekravet kan fravikes de stedene hvor fortau er målsatt med smalere bredde i plankart. Fortauets ferdselssone skal utformes med naturlige ledelinjer i form av gjennomgående kantlinjer med f.eks. kantstein og være fritt for hindringer.

2.2.3 Fortau (SF)
Fortau skal opparbeides som vist i plankart.

2.2.4 Gangveg (o_SGG1)
Gangvegen (o_SGG1) under trikkebroen skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Arealet skal belegges med brostein eller annet materiale som begrenser ferdsel på arealet.

2.2.5 Gangveg (o_SGG2)
Gangvegen (o_SGG2) skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Arealet kan beplantes med trær/busker og møbleres med benker, lyktestolper, ol. Dersom arealet møbleres med trær/busker, benker, belysning e.l. skal arealet med gatemøbler belegges med brostein eller annet materiale som visuelt og taktilt skiller seg fra ferdselsareal.

2.2.6 Gangveg (o_SGG3)
Gangvegen (o_SGG3) skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Arealet skal belegges med brostein eller annet materiale som visuelt og taktilt skiller seg fra ferdselsareal. Arealet kan benyttes som møbleringssone med etablering av gatetrær, benker, belysning mm.

2.2.7 Torg (o_ST)
Arealet skal være offentlig. Det skal etableres et system med jordvolum som tillater at trærne som plantes kan vokse seg store. Det skal være minimum to store trær på torget. I tillegg skal det plantes andre små trær og/eller busker. Overgangen mellom torget og fortau skal være åpen for ferdsel. Det skal ikke etableres mur eller gjerde mellom torg og fortau. Det kan etableres benker eller andre gatemøbler på torget. Det skal utarbeides en detaljplan for torget som skal godkjennes av Oslo kommune. Detaljplanen skal vise:

- Utforming av torg med beplantning og møblering
- Terrengbearbeiding og overganger mot fortau og bebyggelse

2.2.8 Sykkelanlegg (o_SS)
Sykkelanlegg skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Sykkelanlegg skal merkes tydelig slik at det skilles fra andre trafikkområder.

2.2.9 Gang- /sykkelveg (o_SGS)
Arealet skal være offentlig og kan opparbeides som fortau eller sykkelfelt. Arealet skal opparbeides som fortau dersom det ikke etableres sykkelfelt i Nordstrandveien vest for trikkebrua. Arealet skal opparbeides som sykkelfelt dersom det etableres sykkelfelt vest for trikkebrua.

2.2.10 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)
Annen veggrunn – teknisk anlegg skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Arealet kan benyttes til tekniske anlegg som er nødvendig for å opparbeide og drifte veg, fortau og sykkelanlegg, samt annen nødvendig infrastruktur. Dette kan f.eks. være belysning, koplingsskap, støttemur, skilter ol. som ikke er til hinder for fri sikt i atkomstveier. Arealet kan også beplantes med trær.

2.2.11 Trasé for sporveg/forstadsbane (o_STS)
Trasé for sporveg/forstadsbane skal være offentlig og benyttes til gjeldende formål.

**Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)**

3 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

**3.1 Frisikt (H140)**
Innenfor sikringssoner for frisikt tillates ikke etablert beplantning eller konstruksjoner/installasjoner høyere enn 0,5 meter over veien. Frisiktsområdet må ikke gis en bruk som gjør at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.

**3.2 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) (H190)**

Follobanen, nytt dobbeltspor Oslo – Ski. Hensynssone type a. Sikringssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastingsrom, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan boring for energibrønner eller andre tiltak som kan komme i konflikt med Follobanen ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket.

**Bestemmelser til bestemmelsesområder**

4 Bestemmelsesområder

**4.1 #1 Bussholdeplass**
Det tillates oppført leskur på refuge for bussholdeplass.

**4.2 #2 Trapp**
Eksisterende trapp tillates bevart innenfor bestemmelsesområdet. Dersom området bygges om skal det etableres fortau slik at dette får en total bredde på 3 meter.

**4.3 #3 Opphøyd gangfelt**
Det skal opparbeides opphøyd gangfelt innenfor bestemmelsesområdet #3 i Nordstrandveien.

**Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring**

5 Vilkår for gjennomføring

**5.1 Før det kan gis rammetillatelse skal det:**
a) Foreligge vurdering av behov for geotekniske undersøkelser eller analyser.
b) Foreligge overvannsløsning for hele planområdet som er godkjent av Vann- og avløpsetaten.
c) Foreligge belysningsplan for hele planområdet som er godkjent av Bymiljøetaten.

**5.2 Før det kan gis igangsettelsestillatelse skal det:**
a) Dokumenteres tiltak for å sikre bygg i Ekebergveien 237 mot skade i anleggsperioden.
b) Utarbeides faseplan som sikrer fremkommelighet for biltrafikk, kollektivtrafikk, gående og syklende, samt atkomstmulighet til alle eiendommer under hele anleggsperioden.

**5.3 Før det kan gis ferdigattest skal:**
a) Godkjent overvannsløsning være utbygd.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.09.2021 sak 241. Bestemmelsen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.09.2021