EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Addresse	Postnr.	Sted
Gjerdrums vei 9 B	0484	OSLO
Meglerfirma	Oppdragsnr.	
Mekleriet Frogner	4260569	

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Salg ved fullmakt?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Når kjøpte du boligen?

2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

3 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

- [ ] Nei
- [x] Ja

Våtrom

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Yttertak

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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
- [x] Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Loft

Har boligen loft?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Elektrisk Anlegg

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Oljetank

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Utleiedel med egen inngang i underetasje.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Beskrivelse:

Huset er bygget med godkjent utleiedel.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

- [x] Nei
- [ ] Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

- [ ] Nei
- [x] Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både av faglært og ufaglært
- [ ] Ja, kun av ufaglært

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] 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?

- [x] 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.)?

- [x] 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?

- [x] 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.?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

- [x] Nei
- [ ] Ja

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)

- [x] 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

16.11.2026

Signert av

Idunn Silseth

Ole Soo Valland

Initialer selger:
I S
O S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

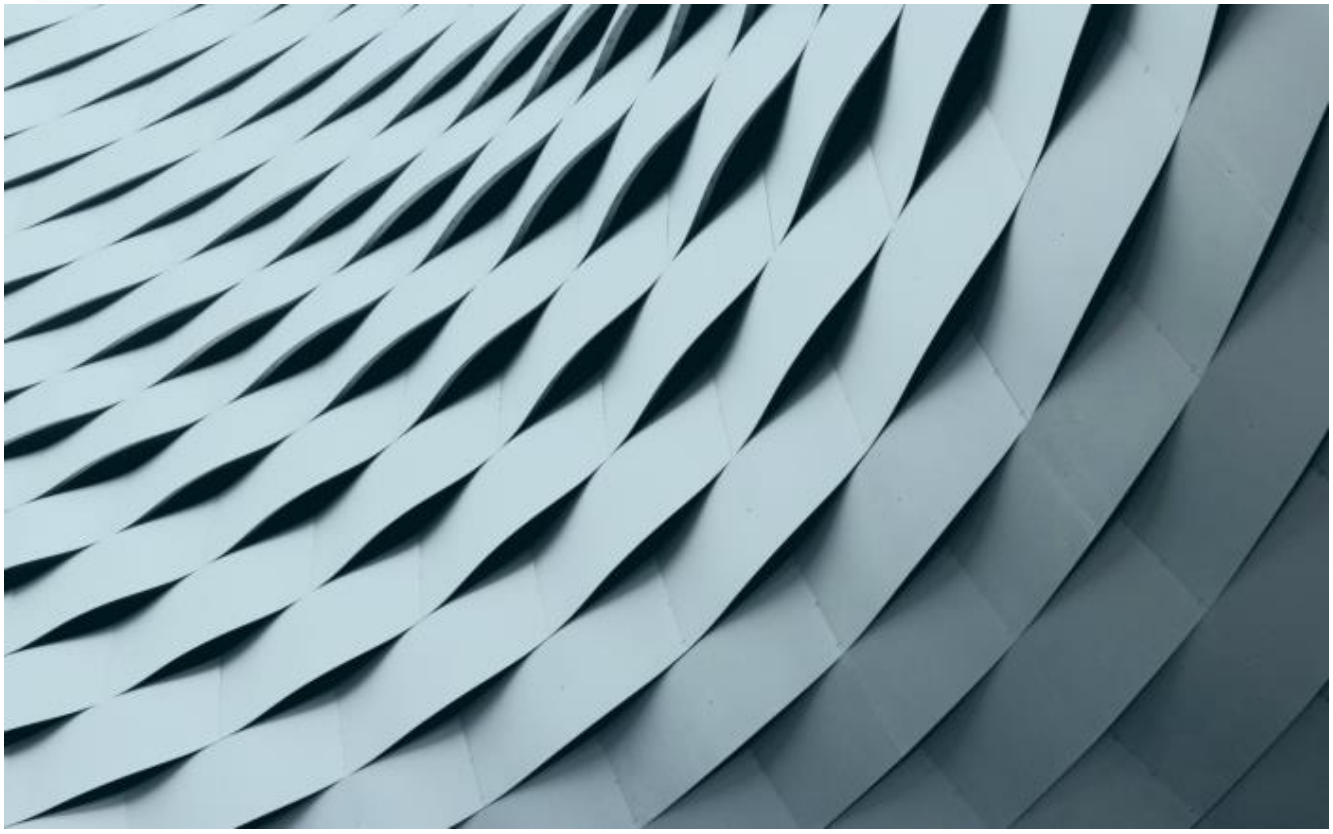
En del av Norske Boligrapporter

Gjerdrums vei 9 B, 0484 OSLO

OSLO kommune

gnr. 74, bnr. 21, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 19.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1933 **Referansenummer:** JA1204

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

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.

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverk og takkonstruksjon i tre.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av tre. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Parkett og fliser.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i 1. Etasje.
- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i 2. Etasje.
- Himlingshøyde: Ca. 2,30 - 4,50 meter, målt i 3. Etasje.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

KJØKKEN Gå til side

Alder på innredning i hoveddel: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. …
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.
Kjøleskap med fryser.

Alder på innredning i praktikantdel: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Benkekjøleskap.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten.

Det er montert peis i boligen. Innvendig pipe og ildsted er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

Varmekabler er montert i alle rom i 1. Etasje for uten om bod under trapp, entré og bad i 2. Etasje. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

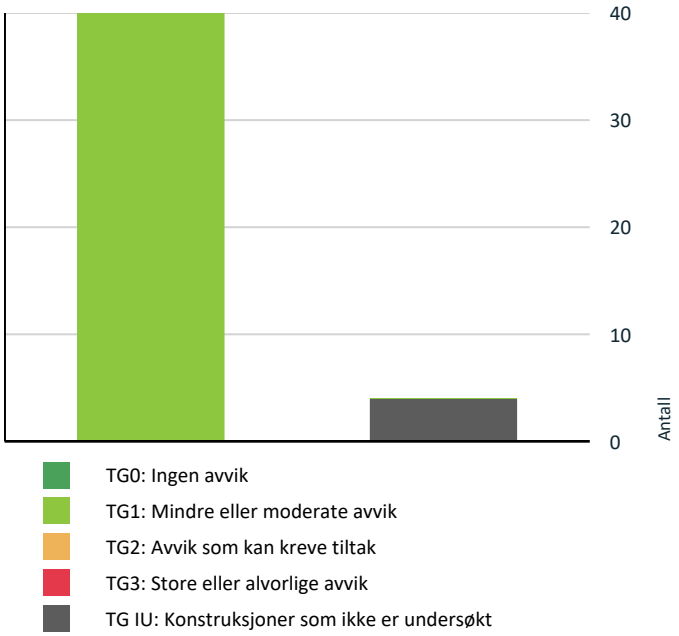
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad (Mindre bad) > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2023

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.
Yttertaket er tekket med trebord.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra byggeår.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert fra bakkenivå med tanke på svank/svai i møne, synlige fuktskader og skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er utført uten bruk av stige eller drone, noe som gir begrensede muligheter for vurdering av detaljer.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre, med isolerglassfelt.
Balkongdører med isolerglass.
Dører er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 39 m², foran praktikantdel i 1. Etasje. .
Balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 2 m², i 2. Etasje.
Balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 10 m², i 3. Etasje.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

INNVENDIG

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:
Type: Stålpipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terrenget er innredet.

Når ble rom under terreng innredet? Rommene er bygd slik opprinnelig fra byggeåret.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapper i trekonstruksjon.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Enkle innerdører, samt en dør mellom hoveddel og praktikantdel med brann- og lydklassifisering.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sluk er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over med belysning.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden.
Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Slette overflater med sokkelfliser.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter og benkeplate over.
Sanitærutstyr: Servantkum og opplegg for vaskemaskin.

Det bemerkes mindre slitasje på sokkellist ved sluket.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden.
Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (MINDRE BAD)

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD (MINDRE BAD)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

2. ETASJE > BAD (MINDRE BAD)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

2. ETASJE > BAD (MINDRE BAD)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

2. ETASJE > BAD (MINDRE BAD)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over med belysning.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD (MINDRE BAD)

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD (MINDRE BAD)

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden.
Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

2. ETASJE > BAD (STORT BAD)

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD (STORT BAD)

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

2. ETASJE > BAD (STORT BAD)

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

2. ETASJE > BAD (STORT BAD)

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD (STORT BAD)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over med belysning.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

2. ETASJE > BAD (STORT BAD)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD (STORT BAD)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden.
Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/PRAKTIKANTDEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvoverflater er av parkett.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN/PRAKTIKANTDEL

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen, samt mekanisk balansert avtrekk i himlingen.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gulvoverflater er av parkett.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, som er integrert i platetoppen, samt fra mekanisk balansert avtrekk på vegg.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Avrenning fra fordelerskapet inne på vaskerommet og automatisk vannstopper i ved to kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 281 liter, produsert i 2023.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Det ligger en samsvarserklæring for følgende arbeider i sikringsskapet, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
- El-anlegg etter Nek400-2022. Mesterhus kalkyle og tilvalg fra sluttkunde (2023).

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

TG 1 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på
generelt grunnlag.

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

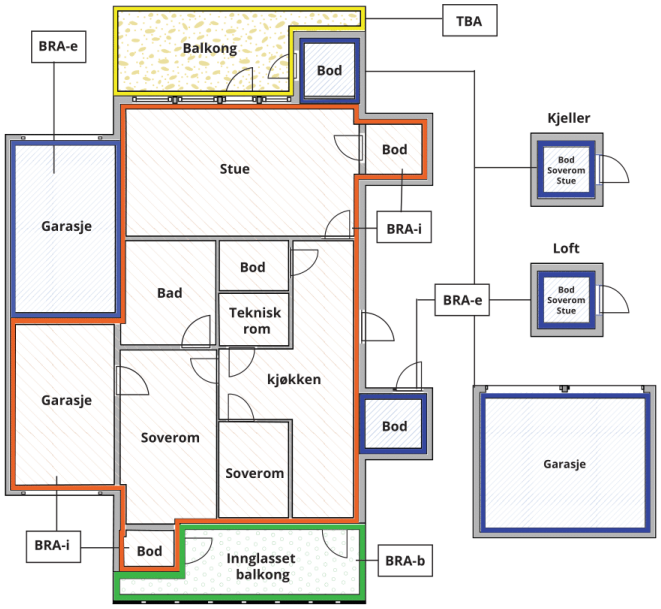
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	51	6		57	39
2. Etasje	53			53	2
3. Etasje	44			44	10
SUM	**148**	**6**			**51**
SUM BRA	**154**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Garderobe/gang, bad, stue/kjøkken/praktikantdel, bod under trapp, vaskerom	Bod	
2. Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad (mindre bad), bad (stort bad)		
3. Etasje	Stue/kjøkken		

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.10.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Ole Soo Valland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	74	21		2	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Gjerdrums vei 9 B

Hjemmelshaver
Silseth Idunn Slettemark, Valland Ole Soo

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som

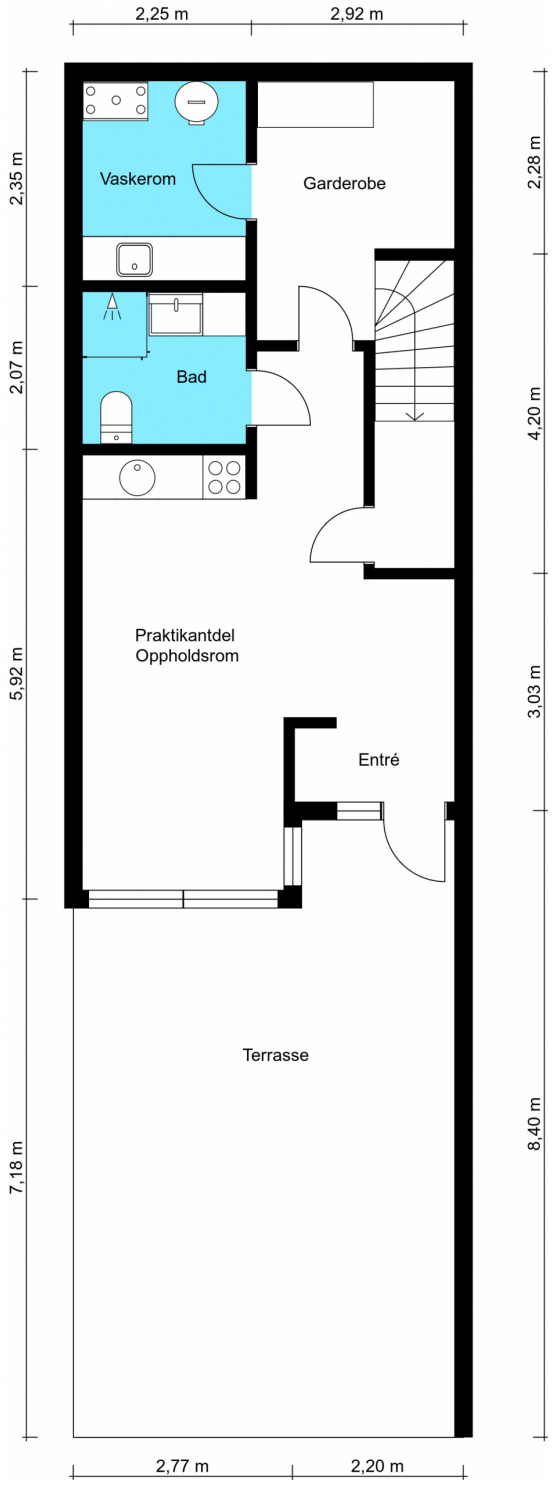
Forutsetninger

grunnlag for salg av boligen.

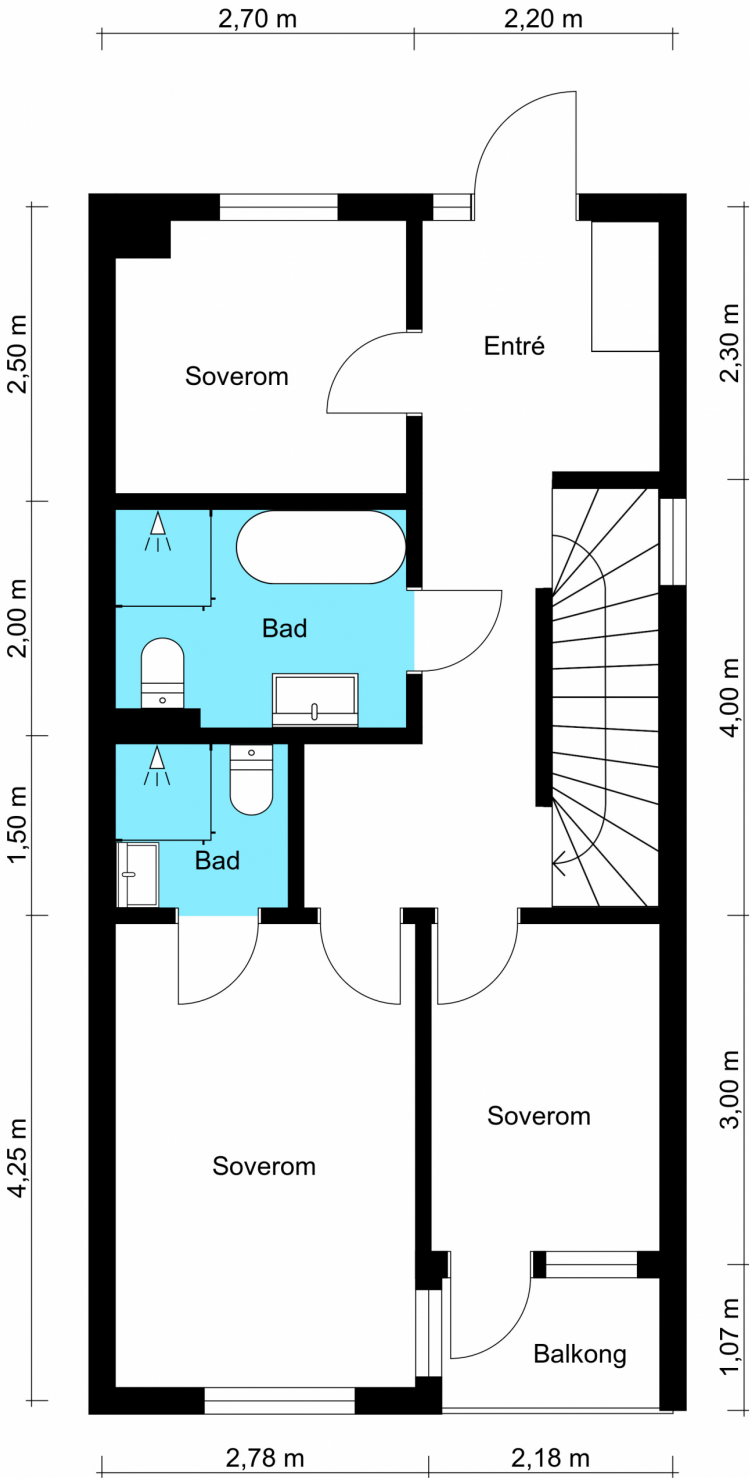
Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

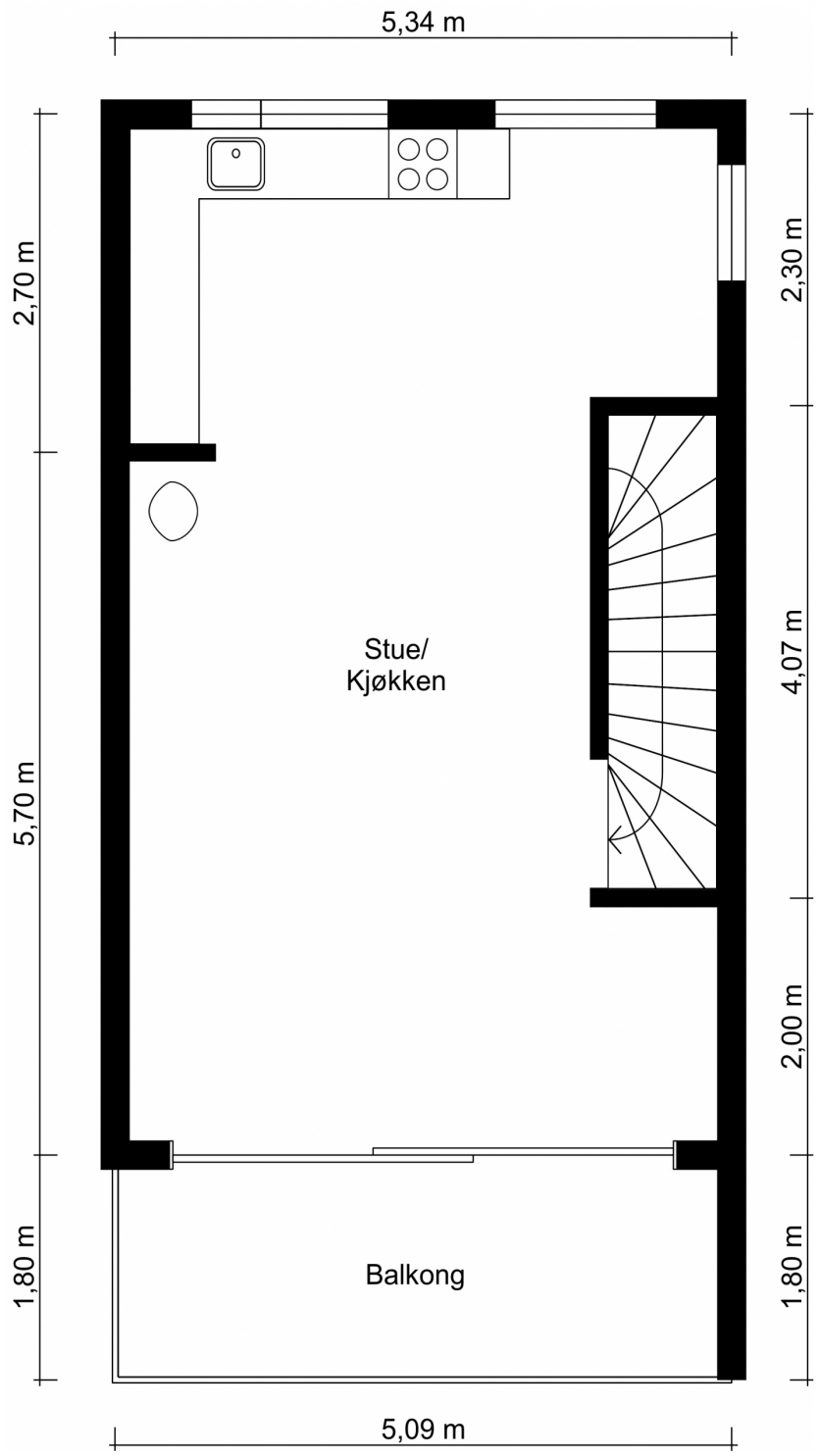
Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger. Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GJERDRUMSVEI 9

Vedtatt på konstituerende årsmøte 11.juli 2023, siste endringer fra ordinært årsmøte 18.06.24

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Gjerdrums vei 9.

Sameiet består på eiendommen gnr. 74 bnr. 21 med adresse Gjerdrums vei 9 i Oslo kommune.

Sameiet består av 10 eierseksjoner, hvor 9 seksjoner er boligseksjoner og 1 er en garasjeseksjon (næringsseksjon).

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av tinglyste seksjoneringsvedtak.

2. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

3. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til grøntareal foran sin seksjon i henhold til vedlagte kartskisse (vedlegg 1), markert med hvit farge og omtalt som private terrasser og merket med snr 1, snr 2 osv.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten innvendig og utvendig slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler (boder) til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde øvrige utvendige fellesarealer og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5. Parkering

Under nedre bygningsmasse ligger garasjen organisert som en egen seksjon. Garasjen skal tjene som parkering for eierne av garasjeplass(er). Styret skal føre oversikt over eierskap til plasser i garasjen.

Eier av garasjeplass blir eier av ideell andel av garasjeseksjonen (1 plass = 1/15).

Garasjen er organisert som et eget tingsrettslig sameie.

I garasjen er det etablert én HC-parkeringsplass til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Seksjonseierne kan kun bytte p-plass internt med andre seksjonseiere.

Utleie av garasjeplass til andre enn boligseksjonseiere, eller leietakere, krever godkjennelse av styret.

Ingen parkering kan tillates på andre arealer enn i garasjekjeller.

Garasjeseksjonen forvaltes og bestyres av Eierseksjonssameiets styre.

6. Felles bod for sykler og barnevogner

Det er etablert felles bod for sykler og barnevogner i garasjeplanet til bruk for sameiets beboere.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, med mindre annet fremgår av disse vedtektene.

Kostnader knyttet til seksjon 10 (garasjeseksjonen) som gjelder drift og vedlikehold av garasjeplassene, herunder ladeanlegg, ventilasjon, varmekabler i innkjørsel og, kostnader til vask og vedlikehold, samt andre kostnader som med rimelighet tilhører garasjeseksjonen, bæres av de som til enhver tid er eiere av garasjeplasser etter intern eierbrøk. Øvrige kostnader, typisk for vedlikehold av bærende konstruksjoner og fundamenter i garasjekjelleren skal bæres som en felleskostnad i eierseksjonssameiet.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne 1-9 etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Garasjeseksjonen kan kun avgi stemme for saker som omhandler eller berører garasjeseksjonen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved 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.

Alle boligseksjonseiere 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.

10.3 Årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har også rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

I saker som gjelder garasjen skal samtlige eiere av parkeringsplasser får talerett på eierseksjonssameiets årsmøte.

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.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte 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.

10.4 Innkalling til årsmøte
Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle
Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

11.2. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører
Sameiet skal ha en forretningsfører. Forretningsfører engasjeres av styret.

13. Inhabilitet
Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

15. Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon
Sameiet skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at

vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Særlige bestemmelser om utbyggers ferdigstillelse av prosjektet

Utbygger eller selskapets rettsetterfølger har rett til å forvalte og disponere over eiendommen i den hensikt å ferdigstille prosjektet herunder gjøre endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Om ferdigstillelse av prosjektet krever det kan Utbygger sammenslå eller dele usolgte seksjoner. Seksjonseierne / Sameiet plikter å medvirke til nødvendig ferdigstillelse av prosjektet, herunder akseptere nødvendig bruk av fellesareal til ferdigstillelse av prosjektet.

I forbindelse med pågående utbygging og ferdigstillelse av prosjektet vil det kunne oppstå behov for reseksjonering av eiendommen.

Kjøpers plikter til å betale felleskostnader til sameiet inntrer fra overtagelsestidspunktet.

Denne bestemmelsen kan slettes ved prosjektet ferdigstillelse.

22. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

enova

Energiattest



Adresse **Gjerdrums vei 9B, 0484 OSLO**	
Dato for energimerking **16.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-386920**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300812057**
Gårdsnummer **74**	Bruksnummer **21**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2023**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **152,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **152,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **124,33**

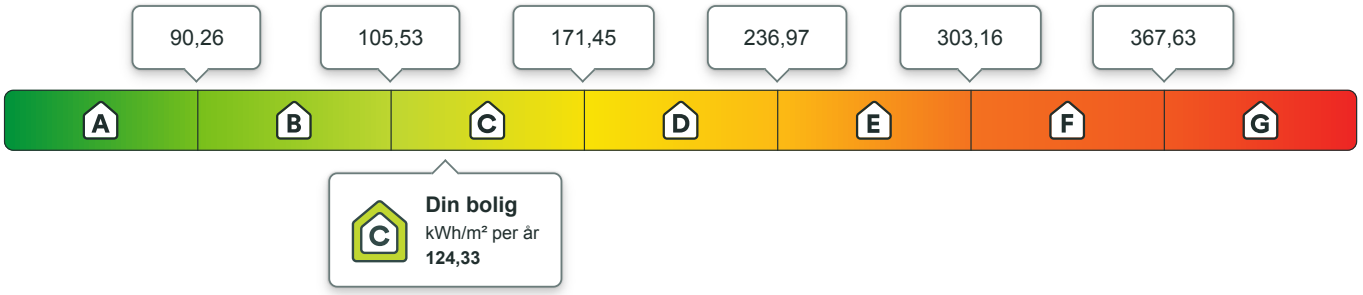
Gjerdrums vei 9B, 0484 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 663,78	**124,33**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gjerdrums vei 9B, 0484 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Gjerdrums vei 9B, 0484 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

ENQVIST

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Eierseksjonssameiet Gjerdrums Vei 9

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett.
Alle seksjonseiere har rett til å være med i årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Seksjonseiere kan, om ønskelig, møte ved fullmektig.

Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra seksjonseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



ENQVIST

Innkalling til ordinært årsmøte

i Eierseksjonssameiet Gjerdrums Vei 9

Ordinært årsmøte i **Eierseksjonssameiet Gjerdrums Vei 9** avholdes:

Tid: Onsdag 3.juni 2026 kl 18:00
Sted: Konghellegata 3, 0569 Oslo

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- Valg av tellekorps

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Vedlikehold av fasade
Sak 5 Status reklamasjoner fellesareal
Sak 6 Etablering av belegningsstein
Sak 7 Endre farge på husene
Sak 8 Endre parkeringssoner for sparkesykler
Sak 9 Husordensregler
Sak 10 Vedtektsendring for parkering
Sak 11 Eksklusivt bruksareal Gjerdrums vei 9
Sak 12 Budsjett 2026
Sak 13 Valg

Konghellegata 3, 0569 Oslo, Onsdag 3.juni 2026 kl 18:00
Styret i Eierseksjonssameiet Gjerdrums Vei 9

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap for 2025
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

ENQVIST

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Håkan Fjeldstad
Styremedlem:	Henrik Hagelskjær Aasgaard
Styremedlem:	Magnus Olsvik
Varamedlem:	Julie Bie
Varamedlem:	Marie Hoff Petersen

2. GENERELT OM SAMEIET

Sameiets navn:	Eierseksjonssameiet Gjerdrums Vei 9
Antall boligseksjoner:	9
Kommune:	Oslo
Sameiets org.nr.:	932727641
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører::	Marcus Dhondup
Forsikringsselskap:	Gjensidige
Forsikringsnummer:	94014630

Sameiets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte seksjonseier bør sørge for egen innboforsikring.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og

elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

1 seksjon har skiftet eier i 2025.

4. STYRETS ARBEID I 2025

Drift og forvaltning

- Styret har hatt 11 ordinære styremøter i 2025-26 (siden forrige årsmøte), i tillegg til løpende dialog ved behov.
  Styret har blant annet:
- Sørget for gjennomføring av ordinært vedlikehold, primært gjennom høst- og vårdugnad. Det er gjort oppgraderinger av grøntområde på noen fellesareal.
- Fulgt opp reklamasjonssaker mot utbygger. Det har ikke lykkes å bli enig med utbygger på alle reklamasjoner sameiet har på uteareal etter flere ulike forsøk på forhandlinger. Se egen orienteringssak.
- Byttet alle elbilladerne i garasjeanlegget etter stadige ladeproblemer. Arbeidet med egen faktura-/betalingsløsning pågår.
- Sørget for snørydding, strøing og vask av garasjeanlegg
- Bestilt en ekstra avfallscontainer for papp, uten ekstra kostnad. Vi anmoder alle seksjonseiere og leieboere om å brette store pappesker samt å ikke kaste søppel dersom containere er fulle.
- Gjennomført anbudsrunde for kjøp eller bygging av søppelskur med lås for å forhindre uvedkommende å benytte våre avfallsdunker. Avantor (eier av Gjerdrums vei 11) godkjente tiltaket, men kostnaden ble av styret vurdert for høy for sameiet på daværende tidspunkt (ca kr 100 000,-)
- Innhentet tilbud på utelys mellom garasje og jernbaneundergang, men kostnaden ble vurdert for høy for sameiet på daværende tidspunkt (ca kr 75 000,-)
- Kuttet TV-delen av bredbåndsabonnementet til garasjeseksjonen for å redusere faste kostnader
- Kartlagt behov og kostnader, samt innhentet tilbud på belegningsstein mellom rekkene. Se egen sak

- Kartlagt behov for maling av husrekkene / yttervegger. Styret har konkludert med at arbeidet kan utføres i 2027 og ikke i 2026. Se egen sak.
- Startet arbeidet med en vedlikeholdsplan for sameiet
- Gjennomgått regnskap for 2025 og utarbeidet budsjett for 2026. Herunder løpende fulgt opp hvilke kostnader som naturlig tilfaller garasjeseksjonen for å ha mest mulig fornuftig fordeling av felleskostader.
- Vurdert utbedring av sprekker i garasjegulv.
- Kartlagt mulighetene for å sette opp trampoline på fellesarealene. Foreløpig satt på vent grunnet usikkerhet rundt styrets ansvar og praktisk gjennomføring, oppfølging og vedlikehold
- Satt opp ny utekran ved inngangen til bodene
- Satt opp ekstra stikkontakter i sykkelboden
- Håndtert klager fra seksjonseier om mulig støy fra en annen seksjonseier, herunder svart på advokatbrev, avholdt meklingsmøte og forberedt tilsvar til Forliksrådet. Se orienteringsmail fra styret 8.mai 2026.
- Jobbet med avklaring rundt eksklusivt bruksareal, blant annet med innspill fra alle seksjonseiere. Se egen sak.
- Håndtert uenigheter i styret angående sak om eksklusivt bruksareal.
- Jobbet med forberedelser og gjennomføring av årsmøtet 2026

Økonomi

Sameiet har en stabil økonomi med tilfredsstillende likviditet. Anbefalt buffer er 3-6måneders felleskostnader, og sameiet ligger i nedre del av dette intervallet. Årets resultat fremgår av vedlagte årsregnskap. Styret valgte å ikke øke felleskostnadene inn i 2026, men å justere fordelingen mellom boliger og garasjeplasser noe.

HMS

Styret har fulgt opp sameiets plikter knyttet til HMS og internkontroll, herunder brannsikkerhet og oppfølging av fellesarealer.

Avslutning

Styret takker seksjonseierne for samarbeidet gjennom året og ser frem til videre utvikling av sameiet i et godt og konstruktivt fellesskap.

5. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER 2025-2026

Vi ønsker å rette en ekstra takk til alle som bidra på dugnadene innenfor deres ansvarsområder. Vi vil også rekke en ekstra takk til spesielt til grønt komiteen med Marie i spissen. Hun har på egenhånd løftet grønt området til venstre for garasjeporten. Samt resten av komiteen som har gjort om områdene til høyre for garasjeporten og til høyre for bodinngangen fra ugress til gress og beplantning.

År		STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER 2026-2027
2026	**Aktiv**	**Vedlikeholdsgruppe & plan 2026-2028**
2026	**Forslag**	Vises grafisk under årsmøte: HMS (brann, beredskap) plan Sjekk av infrastruktur (vann, elektronikk, pipe, rør) Oppgradering av utelys (langs gangarealene og under bro) Overvannshåndtering (beplantning bak øvre plan) Belegningsstein/asfaltering Solceller/batterilagring på støyskjerm Etablerings av platting rundt sandkasse + lokk Grøntplan i samarbeid med naboer (trapp, beplantning, etc.)
2026	**Aktiv**	**Salg og fjerning av midlertidig gjerder**
2026	**Aktiv**	**Belegningstein, Kantstein & Aquadrain ved inngangspartiene**
2027	**Aktiv**	**Maling av fasade (se egen orienteringssak)**

Oslo, Mandag 18.mai 2026.
Styret i Eierseksjonssameiet Gjerdrums Vei 9

Sak 2 Årsregnskap for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et overskudd på kr 92 553, mot et budsjettert overskudd på kr 20 000.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at sameiets overskudd overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet fastsetter årsregnskapet som fremlagt.

Eierseksjonssameiet Gjerdrums Vei 9

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		486 000	486 000	283 500
Andre inntekter	2	190 224	190 200	218 334
Sum driftsinntekter		**676 224**	**676 200**	**501 834**
Styrehonorar	3	30 000	30 000	0
Andre personalkostnader	3	4 230	4 200	0
Kommunale avgifter		193 632	182 100	88 136
Vedlikehold	4	60 563	77 500	75 100
Kollektiv avtale TV/bredbånd		52 225	51 400	29 260
Driftskostnader	5	88 651	85 000	29 362
Honorarer	6	85 118	143 000	129 705
Forsikring		66 358	65 000	18 849
Andre kostnader	7	5 010	18 000	3 750
Sum driftskostnader		**585 786**	**656 200**	**374 162**
Driftsresultat		**90 438**	**20 000**	**127 672**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		2 246	0	79
Finanskostnader		131	0	0
Netto finansresultat		**2 116**	**0**	**79**
Årets resultat		**92 553**	**20 000**	**127 750**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		92 553	0	127 750
Sum overføringer		**92 553**	**0**	**127 750**

Balanse

Eierseksjonssameiet Gjerdrums Vei 9

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		3 500	0
Forskuddsbet. kostnader		53 462	41 979
Bankinnskudd mv.	8	181 868	136 914
Sum omløpsmidler		**238 830**	**178 893**
Sum eiendeler		**238 830**	**178 893**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		220 304	127 750
Sum egenkapital	**9**	**220 304**	**127 750**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		11 496	11 456
Leverandørgjeld		525	0
Påløpte kostnader	10	6 505	39 686
Sum kortsiktig gjeld		**18 526**	**51 142**
Sum gjeld		**18 526**	**51 142**
Sum egenkapital og gjeld		**238 830**	**178 893**

OSLO, 31.12.2025
Styret for Eierseksjonssameiet Gjerdrums Vei 9

Bengt Håkan Fjeldstad Styrets leder	Magnus Olsvik Styremedlem	Henrik Hagelskjær Aasgaard Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift
Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Garasje	144 000	144 000	84 000
Likviditetstilskudd	0	0	108 000
Kabel-TV	46 224	46 200	26 334
Sum	**190 224**	**190 200**	**218 334**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	30 000	30 000	0
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 200	0
Sum	**34 230**	**34 200**	**0**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold utearealer	15 159	20 000	3 617
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	7 288	7 500	17 968
Vedlikehold VVS	15 978	0	0
Vedlikehold elektro	8 388	0	0
Vedlikehold garasjeanlegg	13 750	20 000	0
Diverse vedlikehold	0	30 000	53 515
Sum	**60 563**	**77 500**	**75 100**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	52 092	60 000	19 693
Annen renovasjon	5 581	0	0
Snebrøyting, strøing, m.m.	19 713	15 000	9 669
Utgiftsført utstyr	11 265	0	0
Vaktmester/ renhold	0	10 000	0
Sum	**88 651**	**85 000**	**29 362**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Forretningsførsel	54 000	56 000	39 692
Andel systemkostnader	2 000	2 000	500
Honorar juridisk bistand	29 118	70 000	76 013
Konsulenttjenester	0	15 000	13 500
Sum	**85 118**	**143 000**	**129 705**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Dugnader, Tilstelninger	3 053	0	0
Bankomkostninger	323	3 000	1 500
Diverse kostnader	1 634	15 000	2 250
Sum	**5 010**	**18 000**	**3 750**

Note 8 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.66499	181 868	136 914
Sum	**181 868**	**136 914**

Note 9 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Egenkapital 01.01.	127 750	0
Årets resultat	92 553	127 750
Egenkapital 31.12.	**220 303**	**127 750**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 10 Påløpte kostnader

Posten består av påløpt strøm for desember på kr 6 505,-.

Note 11 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**127 750**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	92 553
C. Disponible midler 31.12	**220 304**
Årets endring i disponible midler	92 553
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	238 830
- Kortsiktig gjeld	18 526
= Disponible midler 31.12	**220 304**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 30 000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 30 000. Styret fordeler honoraret internt.

Sak 4 Vedlikehold av fasade

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Orienteringssak

Bakgrunn for saken:
Hva: Saken gjelder nødvendig vedlikehold av utvendige fasader i GV9. Arbeidet omfatter forvask, behandling og påføring av samme type beis/system som tidligere, i tråd med FDV-anbefalingene.

Hvorfor: Styret har ansvar for vedlikehold av bygningsmassen. 2027 vurderes som riktig tidspunkt, både teknisk og økonomisk. Utsettelse kan gi større skader, mer omfattende arbeid og økte kostnader.

Hvordan: Styret har innhentet seks tilbud, hvorav tre ble vurdert nærmere. Tilbudene er vurdert etter kommunikasjon, pris, kvalitet, referanser, varighet og soliditet. Styret anbefaler Malecompagniet som leverandør. Kostnadene fordeles etter bruttoareal/kvm.

Estimert kostand mellom øvre og nedre rekke: [42.000, 85.000] inkl.mva.

Forslag til vedtak: Til orientering grunnet kritisk vedlikehold.

Sak 5 Status reklamasjoner fellesareal

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Orienteringssak

Bakgrunn for saken:
Sameiet har siden overtakelse av fellesarealene hatt reklamasjoner på deler av arealene. Hovedpunktene dreier seg om:

- Asfalt på gangvei
- Belegningsstein mellom husene
- Trapp på sti
- Rustne påler (var tiltenkt kantmur)
- Ikke tilfredsstillende drenering
- Asfalt foran garasjen har setningsskader

Det har vært løpende dialog med utbygger høsten 2025 og i vinter ble det gjennomført befaring hvor styret deltok sammen med utbygger og entrepenør. Befaringen var initiert av styret for å klargjøre hva vi mener sameiet / seksjonseierne har kjøpt og søke å komme til en løsning. Det har ikke lykkes å bli enig med utbygger på alle reklamasjoner sameiet har på uteareal etter flere ulike forsøk på forhandlinger.

Styret har videre våren 2026 innhentet juridisk vurdering for hva vi bør gjøre videre.

Sak 6 Etablering av belegningsstein

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
Hva: Det foreslås å legge belegningsstein på utvalgte grusstier og fellesarealer i sameiet. Prosjektet omfatter ca. 150 m² belegningsstein, kantstein og drensrenne/Aquadrain, basert på tilbud fra Finere Hage AS. Finere Hage AS vant anbudsrunden med totalt seks finalister.

Hvorfor: Dagens grusstier gir økt vedlikehold, grus trekkes inn i byggene, og uteområdet fremstår mindre ferdig. Belegningsstein gir et penere, mer varig og mer brukervennlig uteområde, med lavere løpende vedlikehold.

Hvordan: Styret gis fullmakt til å inngå endelig avtale med valgt leverandør etter årsmøtets godkjenning. Prosjektet gjennomføres innenfor en kostnadsramme på kr 375.000 inkl. mva. Kostnaden fordeles likt mellom seksjonseierne og blir krevd inn gjennom kapitalinnkalling, fratrukket kr 11.111 per seksjon som finansieres av sameiets midler.

Hver seksjonseier vil motta faktura fra Enqvist på kr. 30.556 med forfall 01.07.2026.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner prosjektet med legging av belegningsstein på sameiets fellesarealer. Styret gis fullmakt til å signere tilbud, med fast kostnadsramme, finansiering og praktisk gjennomføring, av prosjektet. Dersom prosjektets kostnadsramme overskrides med [15]% eller mer plikter styret å innhente ny godkjenning fra sekssjonseierne og stanse prosjektet dersom dette ikke oppnås.

Sak 7 Endre farge på husene

Forslagsstiller: Rikke Wulvik (9F)
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
Valg av farge på rekkehusene, forslag om å velge en grønnfarge:

Forslag om å velge en farge som står i stil med husene i Tverrveiene, det vil si å unngå farger som f.eks brun, sort, grå. Forslag fra meg er å finne en lun og fin grønnfarge. Jeg tar med fargeprøver på 3 ulike alternativ til årsmøtet.

Forslag til vedtak:
At vi velger en grønnfarge og beslutter en av fargene fremvist på møtet.

Styrets innstilling:
Styret støtter ikke forslaget.

Sak 8 Endre parkeringssone for sparkesykler

Forslagsstiller: Marie Hoff Petersen
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Øvrige beboere på Grefsen bruker området utenfor garasjeporten som sparkesykkel parkering, før de går opp trappa til tverrveiene. Disse syklene er både stygge og skjemmende og bruker den lille plassen vi har. Ønsker å få området stengt, slik dette ikke er mulig. Sparkesykkel selskapene kan gjøre dette på forespørsel fra sameier og borettslag.

Forslag til vedtak:
Forslagsstiller får ansvaret for å kontakte sparesykkelselskapene med tanke på å stenge fellesarealene ved å etablere "rød sone" på sameiets arealer.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget.

Sak 9 Behandling av husordensregler

Forslagsstiller: Norina Ishaq (9H) + Styret

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:

Styret har mottatt ønske fra 9H om behandling av husordensregler på årsmøtet. Forslaget inneholdt ikke saksgrunnlag eller forslag til vedtak, men styret støtter behovet for husordensregler i sameiet. Styret har utarbeidet husordensregler basert på Huseiernes mal, og med enkelte tilpasninger for vårt sameie. Da vi ikke har noen husordensregler i dag mener vi det er viktig å få på plass nå som et nyttig tillegg til vedtektene.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til husordensregler vedtas (se vedlegg).

Styrets innstilling:

Vedlagte husordensregler vedtas.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET Gjerdrums vei 9

Versjon 1
Utkast 08052026
Vedtatt på årsmøte 03.06.2026

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det er forbudt å røyke på fellesarealene, både utendørs og innendørs. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må måkes ved spesielt store snøfall og/eller tung snø, og eventuelle sluk/renner må til enhver tid holdes åpne.

Fellesområder må ikke benyttes til lagring søppel og personlige gjenstander må ikke være til sjenanse for andre eller blokkere utganger.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres slik at det sperrer for dører eller gangveier.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Leide elektriske sparkesykler skal parkeres utenfor sameiets fellesarealer. Privateide elektriske sparkesykler skal ikke oppbevares eller lades i boligen. Slik oppbevaring og lading skal, av hensyn til brannforebygging, kun skje i garasje eller annet av styret anvist og forsvarlig område.

Leietakere har ikke adgang til å benytte sameiets fellesareal til sykkelparkering, inkludert sykkelparkeringsrom. Seksjonseier som leier ut sin seksjon kan på vegne av leietaker søke styret om å benytte sameiets sykkelparkering.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.

Papir/papp brettes og plasseres i respektive beholdere.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Sikkerhet

Inngangsdørene til fellesareal skal alltid være låst.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjeporten alltid er lukket.

Gjesteplassene og øvrige parkeringsarealer i fellesarealene er forbeholdt kortvarig besøksparkering, normalt begrenset til timer, og skal ikke benyttes som fast eller langvarig parkeringsplass av seksjonseiere eller leietakere.

Dersom seksjonseier eller leietaker har behov for å parkere i fellesarealene over flere dager, skal styret informeres på forhånd eller så snart behovet oppstår. Ved behov for parkering fast eller langvarig, må vedkommende selv finne parkering utenfor sameiets fellesarealer, med mindre styret skriftlig beslutter noe annet.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Sak 10 Vedtektsendringer for parkering

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
I følge vedtektene er ikke parkering tillatt andre steder enn garasjekjeller ("Ingen parkering kan tillates på andre arealer enn i garasjekjeller"). Dette praktiseres ikke i dag, og er etter styrets mening unødvendig strengt. Styret mener Husordensreglene (forrige sak) er en nyttig og tilstrekkelig presisering.

Forslag til vedtak:
I vedtektenes punkt 5 om parkering oppdateres nest siste avsnitt.

Fra: "Ingen parkering kan tillates på andre arealer enn i garasjekjeller."

Til: "Fast eller langvarig parkering på andre arealer enn i garasjekjeller tillates ikke"

Sak 11 Eksklusivt bruksareal Gjerdrums vei 9

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: To tredjedels flertall

Bakgrunn for saken:
På årsmøtet i 2025 ble det fattet vedtak om at styret skal utrede eksklusive bruksretter. Vedtaket lyder slik:

«Styret gis mandat til å utrede etablering av eksklusivt bruksareal som er naturlig for de ulike seksjonene i samråd med den enkelte seksjonseier. Styrets forslag legges frem for ett ekstraordinært årsmøte i løpet av 2025, sammen med forslag til nødvendige vedtektsendringer.»

Saksgrunnlag og styrets arbeid:

Styret har ila høsten 2025 og vinteren 2026 jobbet videre med saken om eksklusivt bruksareal, blant annet som et gjentagende tema på styremøter og gjennom samtaler med hver enkelt seksjonseier. Styret har også hatt dialog med utbygger for å avklare hva som har vært gjeldene før saken ble tatt opp på årsmøtet i 2025.

Det følger av sameiets vedtekter punkt 3 at «Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til grøntareal foran sin seksjon i henhold til vedlagte kartskisse (vedlegg 1), markert med hvit farge og omtalt som private terrasser og merket med snr 1, snr 2 osv.». Disse vedtektene med skisse er også sendt inn ifm seksjonering av boligene.

Det henvises til et vedlegg med skisse i vedtektene, og dessverre manglet vedlegget i versjonen sendt ut forretningsfører etter årsmøtet i 2024. Styret oppfatter at det har skapt noe forvirring rundt hva som faktisk gjelder og er en av grunnene til at saken kom opp i fjor. Styret legger til grunn at kartskissen er en del av vedtektene, og at den skal følge vedtektene ved utsendelse for å unngå fremtidig tvil om innholdet

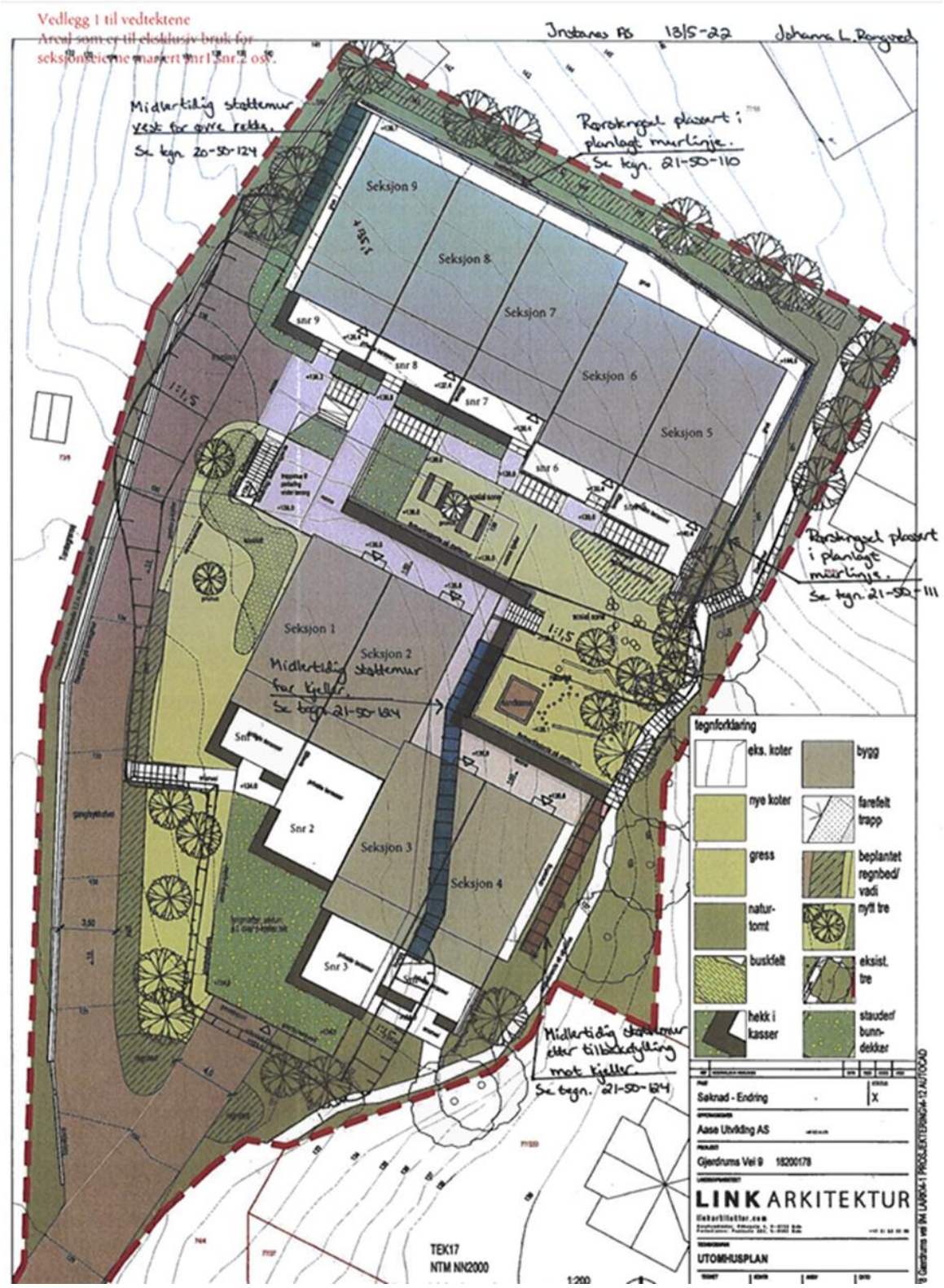
Styret har, på bakgrunn av informasjonen som er innhentet, ikke funnet grunnlag for å foreslå endringer i dagens fordeling av eksklusivt bruksareal slik dette fremgår av gjeldende vedtekter og tilhørende skisse. Samtidig presiseres det at eksisterende eksklusive bruksretter må forstås og praktiseres innenfor rammene av gjeldende lovgivning.

Det presiseres videre at dersom en seksjonseier ønsker å endre sitt eksklusive bruksareal, må saken behandles i årsmøtet etter reglene i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Avhengig av hva slags endring som ønskes, kan dette kreve vedtektsendring, nødvendig flertall, samtykke fra berørte seksjonseiere og eventuelt reseksjonering.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet tar til orientering at sameiets gjeldende vedtekter punkt 3, med tilhørende kartskisse, regulerer eksklusiv bruksrett til grøntareal foran den enkelte seksjon.
2. Arealtabellen under følger kartskissen og begge anses som en del av vedtektene, og begge skal heretter alltid følge vedtektene ved utsendelse til seksjonseierne.
3. Årsmøtet vedtar ingen endring i dagens fordeling av eksklusivt bruksareal.
4. Dersom en seksjonseier ønsker endring av eksisterende eksklusivt bruksareal, må dette fremmes som egen sak for årsmøtet og behandles i samsvar med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, herunder med nødvendig flertall, samtykker og eventuell reseksjonering.

	Seksjonert tilleggsdel			Eksklusivt bruksareal			Totalt
Seksjon	Dybde (cm)	Bredde (cm)	Areal (m2)	Dybde (cm)	Bredde (cm)	Areal (m2)	Areal (m2)
A	230	550	13	145	550	8	21
B	230	550	13	560	550	31	43
C	230	550	13	310	550	17	30
D	230	550	13	105	550	6	18
E	230	550	13	0	0	0	13
F	230	550	13	0	0	0	13
G	230	550	13	0	0	0	13
H	230	550	13	0	0	0	13
J	230	550	13	0	0	0	13


Vedlegg 1 til vedtektene
Arealene som er til eksklusiv bruk for seksjonseiere merket snr 1 snr 2 osv.
Midlertidig støttemur vekk for øvre rekke. Se tegn. 20-50-124
Rørskrogel plassert i planlagt murlinje. Se tegn. 21-50-110
Rørskrogel plassert i planlagt murlinje. Se tegn. 21-50-111
Midlertidig støttemur for kjeller. Se tegn. 21-50-124
Midlertidig støttemur etter tilbakefylling mot kjeller. Se tegn. 21-50-124
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Seksjon 5
Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjon 8
Seksjon 9
Snr 1
Snr 2
Snr 3
Snr 6
Snr 7
Snr 8
Snr 9
1:1,5
tegnforklaring
eks. koter
bygg
nye koter
farefelt trapp
gress
beplantet regnbed/ vadi
natur-tomt
nytt tre
buskfelt
eksist. tre
hekk i kasser
stauder/ bunn-dekker
Søknad - Endring
X
Aase Utvikling AS
Gjerdrums Vei 9
18200178
LINK ARKITEKTUR
UTOMHUSPLAN
TEK17
NTM NN2000
1:200

Sak 12 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 32 000.

Budsjettet forutsetter uendrede felleskostnader gjennom året.

Budsjettet presenteres i årsmøtet som en orienteringssak.

Budsjett Eierseksjonssameiet Gjerdrums Vei 9 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	513 000	486 000
Felleskostnader		**513 000**	**486 000**
3630	Garasje	90 000	144 000
3763	Kabel-TV	53 800	46 224
Andre inntekter		**143 800**	**190 224**
Sum driftsinntekter		**656 800**	**676 224**
5330	Styrehonorar	30 000	30 000
Styrehonorar		**30 000**	**30 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	4 200	4 230
Andre personalkostnader		**4 200**	**4 230**
6320	Kommunale avgifter	176 000	193 632
Kommunale avgifter		**176 000**	**193 632**
6605	Vedlikehold utearealer	20 000	15 159
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	7 288
6620	Vedlikehold VVS	0	15 978
6625	Vedlikehold elektro	0	8 388
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	20 000	13 750
6690	Diverse vedlikehold	50 000	0
Vedlikehold		**90 000**	**60 563**
7690	TV/Internett fellesavtale Telia	53 800	51 031
7691	Bredbånd garasje	2 500	1 194
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**56 300**	**52 225**
6340	Strøm fellesanlegg	60 000	52 092
6380	Annen renovasjon	5 000	5 581
6384	Snebrøyting, strøing, m.m.	15 000	19 713
6540	Utgiftsført utstyr	0	11 265
Driftskostnader		**80 000**	**88 651**
6710	Forretningsførsel	58 200	54 000
6714	Andel systemkostnader	2 100	2 000
6725	Honorar juridisk bistand	20 000	29 118
6750	Konsulenttjenester	15 000	0
Honorarer		**95 300**	**85 118**
7500	Forsikringspremie	75 000	66 358
Forsikring		**75 000**	**66 358**
7711	Dugnader, Tilstelninger	0	3 053
7770	Bankomkostninger	3 000	323
7790	Diverse kostnader	15 000	1 634
Andre kostnader		**18 000**	**5 010**
Sum driftskostnader		**624 800**	**585 786**

Budsjett Eierseksjonssameiet Gjerdrums Vei 9 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsresultat		**32 000**	**90 438**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	0	74
8051	Bankrenter	0	223
8070	Andre finansinntekter	0	1 949
Finansinntekter		**0**	**2 246**
8150	Renter leverandører	0	131
Finanskostnader		**0**	**131**
Netto finansresultat		**0**	**2 116**
Årets resultat		**32 000**	**92 553**

Sak 13 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i eierseksjonssameier:
Årsmøtet velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet.

Vedtektene fastsetter at styret skal bestå av tre medlemmer, inkludert styreleder. Det skal/kan også velges varamedlemmer.

Ved årsmøte 2026 er styreleder og ett varamedlem på valg.

ENQVIST

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Seksjonseier i **Eierseksjonssameiet Gjerdrums Vei 9** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinært årsmøte.

Årsmøtedato
Sett inn dato

Navn på seksjonseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være seksjonseier eller ha noen spesiell tilknytning til sameiet.

Fullmektigen for en seksjonseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har på årsmøtet, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Seksjonseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av årsmøtet.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET GJERDRUMSVEI 9

Vedtatt på konstituerende årsmøte 11.juli 2023, siste endringer fra ordinært årsmøte 18.06.24

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Gjerdrums vei 9.

Sameiet består på eiendommen gnr. 74 bnr. 21 med adresse Gjerdrums vei 9 i Oslo kommune.

Sameiet består av 10 eierseksjoner, hvor 9 seksjoner er boligseksjoner og 1 er en garasjeseksjon (næringsseksjon).

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av tinglyste seksjoneringsvedtak.

2. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

3. Seksjonseiernes bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til grøntareal foran sin seksjon i henhold til vedlagte kartskisse (vedlegg 1), markert med hvit farge og omtalt som private terrasser og merket med snr 1, snr 2 osv.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikehold

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten innvendig og utvendig slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler (boder) til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiet skal holde øvrige utvendige fellesarealer og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5. Parkering

Under nedre bygningsmasse ligger garasjen organisert som en egen seksjon. Garasjen skal tjene som parkering for eierne av garasjeplass(er). Styret skal føre oversikt over eierskap til plasser i garasjen.

Eier av garasjeplass blir eier av ideell andel av garasjeseksjonen (1 plass = 1/15).

Garasjen er organisert som et eget tingsrettslig sameie.

I garasjen er det etablert én HC-parkeringsplass til bruk for personer med nedsatt funksjonsevne. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Seksjonseierne kan kun bytte p-plass internt med andre seksjonseiere.

Utleie av garasjeplass til andre enn boligseksjonseiere, eller leietakere, krever godkjennelse av styret.

Ingen parkering kan tillates på andre arealer enn i garasjekjeller.

Garasjeseksjonen forvaltes og bestyres av Eierseksjonssameiets styre.

6. Felles bod for sykler og barnevogner

Det er etablert felles bod for sykler og barnevogner i garasjeplanet til bruk for sameiets beboere.

7. Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, med mindre annet fremgår av disse vedtektene.

Kostnader knyttet til seksjon 10 (garasjeseksjonen) som gjelder drift og vedlikehold av garasjeplassene, herunder ladeanlegg, ventilasjon, varmekabler i innkjørsel og, kostnader til vask og vedlikehold, samt andre kostnader som med rimelighet tilhører garasjeseksjonen, bæres av de som til enhver tid er eiere av garasjeplasser etter intern eierbrøk. Øvrige kostnader, typisk for vedlikehold av bærende konstruksjoner og fundamenter i garasjekjelleren skal bæres som en felleskostnad i eierseksjonssameiet.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne 1-9 etter sameiebrøken.

9. Seksjonseiernes ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

10. Årsmøtet

10.1 Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10.2 Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Garasjeseksjonen kan kun avgi stemme for saker som omhandler eller berører garasjeseksjonen.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved 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.

Alle boligseksjonseiere 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.

10.3 Årsmøtet
Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har også rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

I saker som gjelder garasjen skal samtlige eiere av parkeringsplasser får talerett på eierseksjonssameiets årsmøte.

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.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte 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.

10.4 Innkalling til årsmøte
Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseiernes felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

10.5 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle
Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

10.6 Møteledelse. Protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

11. Styret

11.1. Valg av styre
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

11.2. Styremøter
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

11.3. Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

11.4. Styrets beslutningsmyndighet
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

12. Forretningsfører
Sameiet skal ha en forretningsfører. Forretningsfører engasjeres av styret.

13. Inhabilitet
Ingen kan delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærstående, ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet, eller et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt. 20.

Reglene om inhabilitet ved avstemning gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

14. Hvem som kan forplikte sameiet utad
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet.

15. Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. Regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

17. Revisjon
Sameiet skal ikke ha revisor. Årsmøtet kan likevel, med vanlig flertall av de avgitte stemmer, vedta at sameiet skal ha revisor

18. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

19. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

20. Pålegg om salg og krav om fravikelse
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at

vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

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 styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

21. Særlige bestemmelser om utbyggers ferdigstillelse av prosjektet

Utbygger eller selskapets rettsetterfølger har rett til å forvalte og disponere over eiendommen i den hensikt å ferdigstille prosjektet herunder gjøre endringer og tilleggsarbeider som står i sammenheng med ytelsen som er avtalt og som ikke i omfang eller karakter skiller seg vesentlig fra denne ytelsen og som ikke er til hinder for rasjonell gjennomføring av byggearbeidene.

Om ferdigstillelse av prosjektet krever det kan Utbygger sammenslå eller dele usolgte seksjoner. Seksjonseierne / Sameiet plikter å medvirke til nødvendig ferdigstillelse av prosjektet, herunder akseptere nødvendig bruk av fellesareal til ferdigstillelse av prosjektet.

I forbindelse med pågående utbygging og ferdigstillelse av prosjektet vil det kunne oppstå behov for reseksjonering av eiendommen.

Kjøpers plikter til å betale felleskostnader til sameiet inntrer fra overtagelsestidspunktet.

Denne bestemmelsen kan slettes ved prosjektet ferdigstillelse.

22. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

Vedlegg 1 til vedtektene
~~Areal som er til eksklusiv bruk for~~
~~seksjonseierne merket snr 1, snr. 2 osv~~.

Justanes AS 13/5-22 Johanna L. Rongved



tegnforklaring

eks. koter	bygg
nye koter	farefelt trapp
gress	beplantet regnbed/ vadi
natur-tomt	nytt tre
buskfelt	eksist. tre
hekk i kasser	stauder/ bunn-dekker

FASE	STATUS
Søknad - Endring	X

OPPDRAGSGIVER
Aase Utvikling AS

PROSJEKT
Gjerdrums Vei 9 16200178

LANDSKAPSARKITEKT
LINK ARKITEKTUR
linkarkitektur.com

TEGNINGSNAVN
UTOMHUSPLAN

TEGNET	KONTR	ANSV	DATO
AL	CDL	IFN	05.04.22

MÅL	FAG	TEGNINGSNR	REV
1:200	LARK	L-001	

Y:\LL\16200178 Gjerdrums vei 9\94 LARK\4-1 PROSJEKTERING\94-12 AUTOCAD

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

ENQVIST

PROTOKOLL

Ordinært årsmøte

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Gjerdrums Vei 9
Tid: 03.06.2026 kl. 18:00
Sted: Konghellegata 3, 2. etasje.

Konstituering

- 10 seksjoner var fremmøtt, hvorav 0 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Tobias Berg fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Tobias Berg ble valgt som møteleder og Tobias Berg ble valgt som protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Julie Bie ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Til orientering mottok forretningsfører melding om at styreleder trakk seg i dissens før årsmøte ble avholdt. Dette ønsket styreleder at skulle protokollføres, og tatt i betraktning i saker hvor styret er forslagsstiller.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

   Seksjonseier Norina Ishaq ønsket å protokollføre under styrets arbeid vedrørende styrets håndtering av klager om mulig støy fra seksjonseier, at det ble avholdt et orienteringsmøte og ikke et meklingsmøte.

2. **Årsregnskap for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et overskudd på kr 92 553 og en egenkapital på kr 220 304, ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 var kr 30 000. Flere seksjonseiere uttrykte at styrets arbeid har vært omfattende, og derfor ble et nytt forslag på kr 60 000 foreslått og votert over.

   Vedtak:
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 60 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. Vedlikehold av fasade

Styret orienterte om saken og besvarte spørsmål.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering grunnet kritisk vedlikehold.

5. Status reklamasjoner fellesareal

Styret orienterte om saken og besvarte spørsmål.

Vedtak:
Saken ble tatt til orientering.

6. Etablering av belegningsstein

Styret orienterte om saken og besvarte spørsmål.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner prosjektet med legging av belegningsstein på sameiets fellesarealer. Styret gis fullmakt til å signere tilbud, med fast kostnadsramme, finansiering og praktisk gjennomføring, av prosjektet. Dersom prosjektets kostnadsramme overskrides med [15]% eller mer plikter styret å innhente ny godkjenning fra seksjonseierne og stanse prosjektet dersom dette ikke oppnås.

Vedtak:
Saken ble vedtatt med overveldende flertall.

7. Endre farge på husene

Forslagsstiller orienterte om saken og besvarte spørsmål.
Årsmøte uttrykte å velge farge på rekkehusene er noe som trenger å «modnes», og derfor ønsker å sette ned en prosjektgruppe som arbeider videre med et fremtidig forslag.

Forslag til vedtak som ble fremmet i møte:
Styret setter ned en prosjektgruppe som arbeider videre med et fremtidig forslag.

Vedtak:
Saken ble vedtatt med overveldende flertall.

8. Endre parkeringssone for sparkesykler

Forslagsstiller var ikke til stede, men bakgrunn for saken ble lest opp og forslagsstillers forslag til vedtak ble votert over.

Forslag til vedtak:
Forslagsstiller får ansvaret for å kontakte sparesykkelselskapene med tanke på å stenge fellesarealene ved å etablere "rød sone" på sameiets arealer.

Vedtak:
Saken ble enstemmig vedtatt.

9. Behandling av husordensregler

Styret orienterte om saken og besvarte spørsmål.
Det ble foreslått og votert over å legge til mediesenter under punkt 2 Støy.

Forslag til vedtak som ble fremmet i møte:
Styrets forslag til husordensregler ble vedtatt, med følgende tillegg under punkt 2 støy, andre avsnitt (se vedlegg).

«I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter eller **mediesenter**»

Vedtak:
Saken ble vedtatt med overveldende flertall.

10. Vedtektsendringer for parkering

Styret orienterte om saken og besvarte spørsmål.

Forslag til vedtak:
I vedtektenes punkt 5 om parkering oppdateres nest siste avsnitt.

Fra: "Ingen parkering kan tillates på andre arealer enn i garasjekjeller."

Til: "Fast eller langvarig parkering på andre arealer enn i garasjekjeller tillates ikke"

Vedtak:
Saken ble vedtatt med overveldende flertall.

11. Eksklusivt bruksareal Gjerdrums vei 9

Styret orienterte om saken og besvarte spørsmål.

Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet tar til orientering at sameiets gjeldende vedtekter punkt 3, med tilhørende kartskisse, regulerer eksklusiv bruksrett til grøntareal foran den enkelte seksjon.
2. Arealtabellen under følger kartskissen og begge anses som en del av vedtektene, og begge skal heretter alltid følge vedtektene ved utsendelse til seksjonseierne. Ved uklarhet se tabell.
3. Årsmøtet vedtar ingen endring i dagens fordeling av eksklusivt bruksareal.
4. Dersom en seksjonseier ønsker endring av eksisterende eksklusivt bruksareal, må dette fremmes som egen sak for årsmøtet og behandles i samsvar med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter, herunder med nødvendig flertall, samtykker og eventuell reseksjonering.

Vedtak:
Saken ble vedtatt med 8 stemmer for og 1 stemme imot.

Seksjonseier Håkan Fjeldstad (nylig avgått styreleder) stemte imot forslaget og krevde etter votering å protokollføre følgende:

Punkt 1
- Krever vedtaket som ugyldig.
- Håkan Fjeldstad protesterer mot vedtaket, og mener det er i strid med eierseksjonsloven §25 og at formkrav ikke er fulgt.

Punkt 2: Ber om at vedtaket ikke iverksettes
- Seksjonseier Håkan Fjeldstad kommer med en innsigelse til styre/forretningsfører og krevet at vedtaket ikke gjennomføres før lovligheten er avklart.

Øvrige seksjonseiere ønsker som et tilsvar til seksjonseier Håkan Fjeldstad sine protokolltilførsler å protokollføre følgende:

- Innholdet i begrepet formkrav fra seksjonseier Håkan Fjeldstad er uklart.

12. Budsjett 2026 og andel felleskostnader

Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

Budsjettet viser et overskudd på kr 32 000 og forutsetter ingen økning i felleskostnader i 2026.

Ettersom styrehonoraret vedtatt økt fra kr 30 000 til kr 60 000, vil overskuddet bli budsjettert til kr 2 000.

Budsjettet ble tatt til orientering.

13. Valg

Det skal velges 1 styreleder og 1 varamedlem.

Etter valget består styret av:

Styremedlem:	Magnus Olsvik	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Henrik Aasgaard	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Julie Bie	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Ole Verås	Valgt for 2 år i 2026

Ingen på årsmøte stilte til valg som ny styreleder, derfor kom det et forslag å finne en ekstern styreleder.

Forslag til vedtak som ble fremmet i møte:
Styret finner ny ekstern styreleder og kaller inn til nytt ekstraordinært årsmøte for nytt valg.

Vedtaket ble enstemmig vedtatt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og signert elektronisk.
Møtet ble avsluttet kl. 20:35.

Konghellegata 3, 3. juni 2026

Tobias Berg
møteleder

Julie Bie
seksjonseier

Eierseksjonssameiet Gjerdrums Vei 9 - Ekstraordinært årsmøte 2026

Det ekstraordinære årsmøtet vil bli avholdt uten fysisk oppmøte.

Det skal kun sendes inn ett skjema per seksjonseier. Der noen representerer flere seksjoner, enten ved eierskap eller fullmakt, hensyntar vi dette i opptellingen av stemmer. Dersom flere skjemaer blir sendt inn på samme navn, er det det nyeste som gjelder.

Det er anledning til å stemme blankt, derfor er navn det eneste obligatoriske feltet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Alle stemmer / stemmesedler vil bli talt opp av møteleder og protokollvitne, og protokoll sendes ut til alle seksjonseiere i etterkant

Konstituering

Før møtet igangsettes må årsmøtet konstitueres. Vennligst fyll inn feltene under.

1. Registrering av møtedeltakere *

Vennligst fyll inn fullt navn. Hvis det er to eiere ber vi om at begge navnene blir fylt inn.

2. Valg av møteleder og møtereferent

Som møteleder og møtereferent foreslås forretningsfører Marcus Dhondup

- ◯ Forslaget godkjennes

3. Godkjenning av innkalling og saksliste

Kan innkallingen og saksliste godkjennes?

- ◯ Ja, innkalling og saksliste kan godkjennes uten merknader
- ◯ Nei, jeg ønsker å legge inn en merknad til innkalling og/eller saksliste

4. Merknader til innkalling og/eller saksliste

Merk at merknader vil bli protokollført som normalt med fullt navn.

5. Valg av seksjonseier til å signere protokollen sammen med møteleder

Det foreslås at Magnus Olsvik underskriver protokollen sammen med møteleder

- ☐ Forslaget godkjennes

Saker til behandling

6. Valg av styreleder for 1 år

Forslag til vedtak:

Rein Jonsson velges som styreleder for ett år (frem til årsmøtet 2027) med et honorar for perioden på kr. 40 000,- basert på premissene i vedlagte pristilbud

- [ ] Forslag til vedtak godkjennes
- [ ] Forslag til vedtak godkjennes ikke

Innsending

Det foreligger ingen andre saker til behandling. Protokoll utarbeides av forretningsfører og blir signert av møteleder og protokollvitne før den sendes ut til alle seksjonseiere. Merk at du må trykke "Send" nedenfor for at din stemme skal bli registrert.

Dette innholdet er verken opprettet eller godkjent av Microsoft. Dataene du sender, sendes til skjemaeieren.

Microsoft Forms

PROTOKOLL

Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i
Eierseksjonssameiet Gjerdrums Vei 9
Tid: 29.06.26 kl. 08.00 – 30.06.26 kl. 08.00
Sted: Digital avstemming i Microsoft forms

Konstituering

- 7 seksjonseiere registrerte seg og svarte på Microsoft forms-skjema.
- Marcus Dhondup ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent.
- Magnus Olsvik ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Valg av styreleder for 1 år**

   Forslag til vedtak: Rein Jonsson velges som styreleder for ett år (frem til årsmøtet 2027) med et honorar for perioden på kr. 40 000,- basert på premissene i vedlagte pristilbud

   Vedtak: Forslaget ble vedtatt med 6 stemmer for og 1 stemme mot

   Etter valget består styret av:

Styreleder: Rein Jonsson	Valgt for 1 år i 2026
Styremedlem: Magnus Olsvik	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Henrik Aasgaard	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: Julie Bie	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem: Ole Verås	Valgt for 2 år i 2026

****

Protokollen signeres digitalt av møteleder og protokollvitne

30.06.2026

Marcus Dhondup
møteleder

Magnus Olsvik
protokollvitne

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/07164-6	Simen Ellingsen Madsen	23.09.2026

Adresse: Gjerdrums vei 9A
Eiendom: 74/21
Ansvarlig søker: TARGET CONSULTING AS
Tiltakshaver: GJERDRUMS VEI 9 AS

Ferdigattest - Gjerdrums vei 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av rekkehus sør med garasjekjeller, mottatt 27.08.2026.

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.

Spesielle forhold

Ansvarlig søker i saken har bedt oss slå sammen saken med tilsvarende sak for rekkehus nord (2025/07161) på eiendommen. Vi kan ikke slå sammen sakene, men vi legger søknaden om ferdigattest i sak 2025/07161 til grunn som en søknad om ferdigattest også i gjeldende sak.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for vedtaket, er vedlagt.

Andre forhold

Vi har varslet om pålegg om ferdigstillelse i saken. Byggesaken er med dette avsluttet med ferdigattest, og vi går derfor ikke videre med varselet.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Merknader

Det har kommet inn merknader til søknaden fra:

- Mats Undset Eriksen, Tverrvei 4 8
- Knut Skovgaard Bjotveit, Tverrvei 4 8
- Bård Fiskum Lillestøl, Tverrvei 4 4B
- Solhellingen Boligsameie
- Berit Moksnes Taule, Tverrvei 4 10B
- Mari Anne Killie, Betzy Kjelsbergs vei 22 E

Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden. Nedenfor har vi oppsummert dem etter tema:

- Utomhusarbeider er ikke ferdigstilt, og terrenget er ikke sikret, nye trær er ikke plantet
- Sti øst på eiendommen er ikke ferdigstilt
- Gjerde på oversiden av spuntrekke er kun 60 cm høyt
- Oppgravd vei i forbindelse med el-grøft er ikke tilbakeført
- Overvannsproblematikk
- Rester av gammel gjerdestolpe stikker opp av bakke og kan medføre fare
- Skråning mot Tervvei 4 8 må sikres
- Anmodning om at PBE tar en befaring
- Utbygger / ansvarlig søker kommer med uriktige opplysninger

Ansvarlig søkers / tiltakshavers tilsvar

- Det er gjort mindre endringer på utomhusplanen, og disse er unntatt søknadsplikt
- Etter overlevering av utomhusarealer har en tidligere beboer gjort endringer på overvannshåndteringen, flomveiene og redusert høyde på gjerder. Dette er nå rettet opp. Rester av gammel gjerdestolpe er også fjernet.
- Arbeid i forbindelse med el-grøft er ikke en del av byggesaken.
- Sti er utført i tråd med innsendte as-built tegninger
- Trær er plantet og videre skjøtsel ivaretas av sameiet
- Utførende har bekreftet at overvannshåndteringen er i henhold til prosjekteringen

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten vurderer og legger til grunn at endringene som er vist på utomhusplanen er unntatt søknadsplikt. Når det kommer til etablering av sti, vil både etablering av trinn og fjerning av trinn i terrenget være unntatt søknadsplikt. Det vil si at etaten ikke kan se at vi har hjemmel til å kreve at det opparbeides trinn i stien før vi kan fatte vedtak om ferdigattest.

Når det kommer til overvannshåndtering og om utomhusarbeidene er ferdigstilt, legger vi ansvarlig søkers og den ansvarlige foretakene redegjørelse til grunn. Overvannshåndtering er et teknisk krav, hvor kommunen i saksbehandlingen skal legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav, jf. pbl. § 21-4.

Vi kan ikke se at anlegning av el-kabler og graving av grøft i den forbindelse, er omfattet av plan- og bygningsregelverket. Arbeidet er omfattet av annet lovverk. Etaten har uansett mottatt opplysninger om at den gjeldende veien nå er asfaltert av Bymiljøetaten.

Vi kan på bakgrunn av dette ikke se at det er forhold som er til hinder for ferdigattest.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen
saksbehandler
enhet byggesaker ytre by nord

Murtaza Hussain
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonssnitt_A
Situasjonssnitt_C
Situasjonssnitt_D
Situasjonsplan
Plan_U1_Garasje
Plan_MUA
Plan_3_etasje_-_Nedre_rekke
Fasade_øst
Plan_2_etasje_-_Nedre_rekke
Landskapsplan
Plan_2__etasje
Fasade_sør_-_Nedre_rekke
Fasade_nord_-_Nedre_rekke
Fasade_vest
Plan_1_etasje_-_Nedre_rekke
Utomhusplan

Mottakere:
TARGET CONSULTING AS

Kopi til:
GJERDRUMS VEI 9 AS
Bård Fiskum Lillestøl
Mari Anne Killie
Knut Skovgaard Bjotveit
Mats Undset Eriksen
SOLHELLINGEN BOLIGSAMEIE
Berit Moksnes Taule



Merknader:

Henvisninger:

Kfr. tegn: .

Tegn. nr.
A201

Rev.
A

Tittel:

Plan 1. etasje - Nedre rekke

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	24.03.22	Endring P-kjeller	MM	JWI

Prosjektfase:
Søknad - Endring

A PUSHAK AS sivilarkitekter mnal / tlf.: 46677226
I .
BL .
B .
E .
V .

Oppdragsgiver:
Oppdragsgiver

Rekkehus Gjerdrums vei
Gjerdrums Vei 9
0484 Oslo

PUSHAK AS
Sivilarkitekter MNAL
Brenneriveien 5, 0182 Oslo
Tlf: 46 67 72 26
Mail: post@pushak.no
www.pushak.no

Tegningstittel:
Plan 1. etasje - Nedre rekke

Fil:
179 Gjerdrumsvei 9 Detaljprosjekt.pln

Tegn.:	Kontr.:	
MM	JWI	
Saksnr.:	Tegningsnr.:	
Saksnr.	A201	
Mål:	Dato:	Rev:
1:100 A2	30.06.2021	A

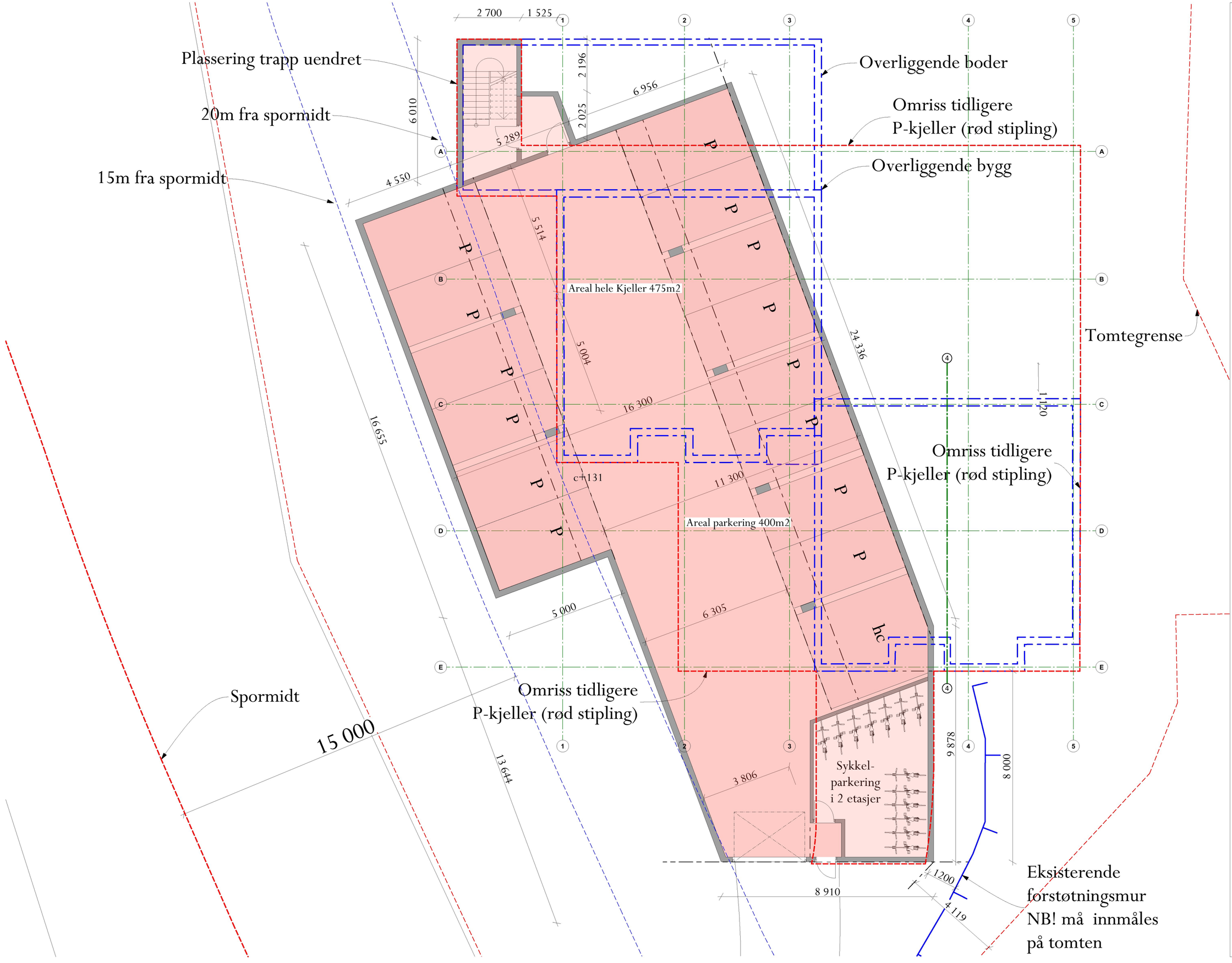


PUSHAK AS Sivilarkitekter MNAL Brenneriveien 5, 0182 Oslo Tlf: 46 67 72 26 / Mail: post@pushak.no / www.pushak.no	Tiltak: Rekkehus Gjerdrums vei 9 0484 Oslo	Prosjektfase: Søknad endring Ramme	Tegningstittel: Plan 2. etasje - Nedre rekke	Mål: 1:100 A3	Dato: 08.04.2021	Rev.:	Tegn.: MM Kontr.: MM	Tegn.nr.: A202



PUSHAK AS
Sivilarkitekter MNAL
Brenneriveien 5, 0182 Oslo
Tlf: 46 67 72 26 / Mail: post@pushak.no / www.pushak.no

Tiltak:	Prosjektfase:	Tegningstittel:	Mål:	Dato:	Rev.:	Tegn.:	Tegn.nr.:
Rekkehus Gjerdrums vei 9 0484 Oslo	Rammesøknad	Plan 3. Etasje - Nedre rekke	1:100 A3	22.11.19		SKK 22.11.19 Kontr.: MM 22.11.19	A203



Merknader:

Henvisninger:

Kfr. tegn: .

Tegn. nr.
A200 A

Tittel:

Plan U1 Garasje

Rev.	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
A	24.03.22	Endring P-kjeller	MM	JWI

Prosjektfase:
Søknad - Endring

A	PUSHAK AS sivilarkitekter mnal / tlf.: 46677226
I	.
BL	.
B	.
E	.
V	.

Oppdragsgiver:
Oppdragsgiver

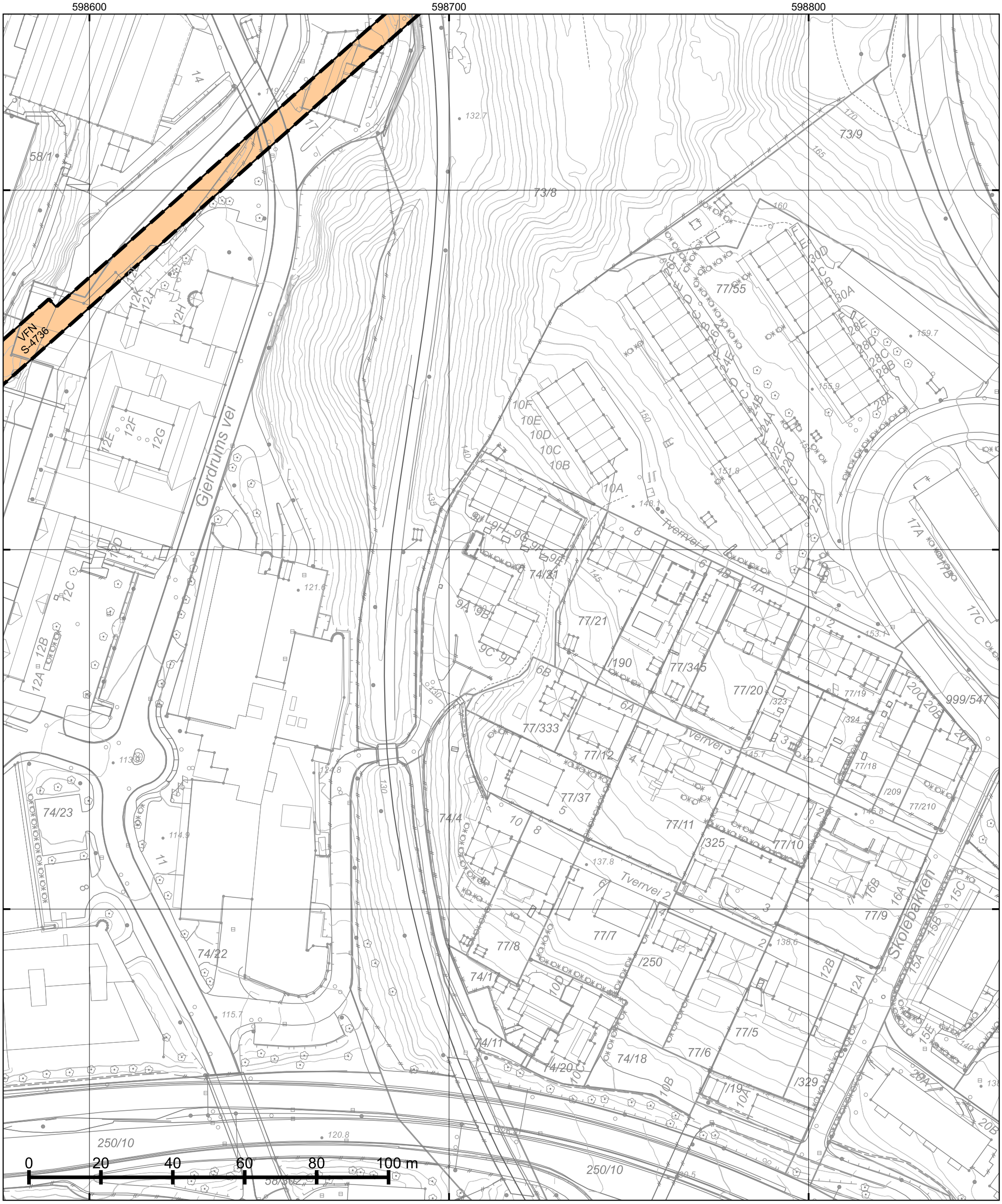
Rekkehus Gjerdrums vei
Gjerdrums Vei 9
0484 Oslo

PUSHAK AS
Sivilarkitekter MNAL
Brenneriveien 5, 0182 Oslo
Tlf: 46 67 72 26
Mail: post@pushak.no
www.pushak.no

Tegningstittel:
Plan U1 Garasje

Fil:
179 Gjerdrumsvei 9 Detaljprosjekt.pln

Tegn.:	Kontr.:	
MM	JWI	
Saksnr.:	Tegningsnr.:	
Saksnr.	A200	
Mål:	Dato:	Rev:
1:100	30.06.2021	A
A2		



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

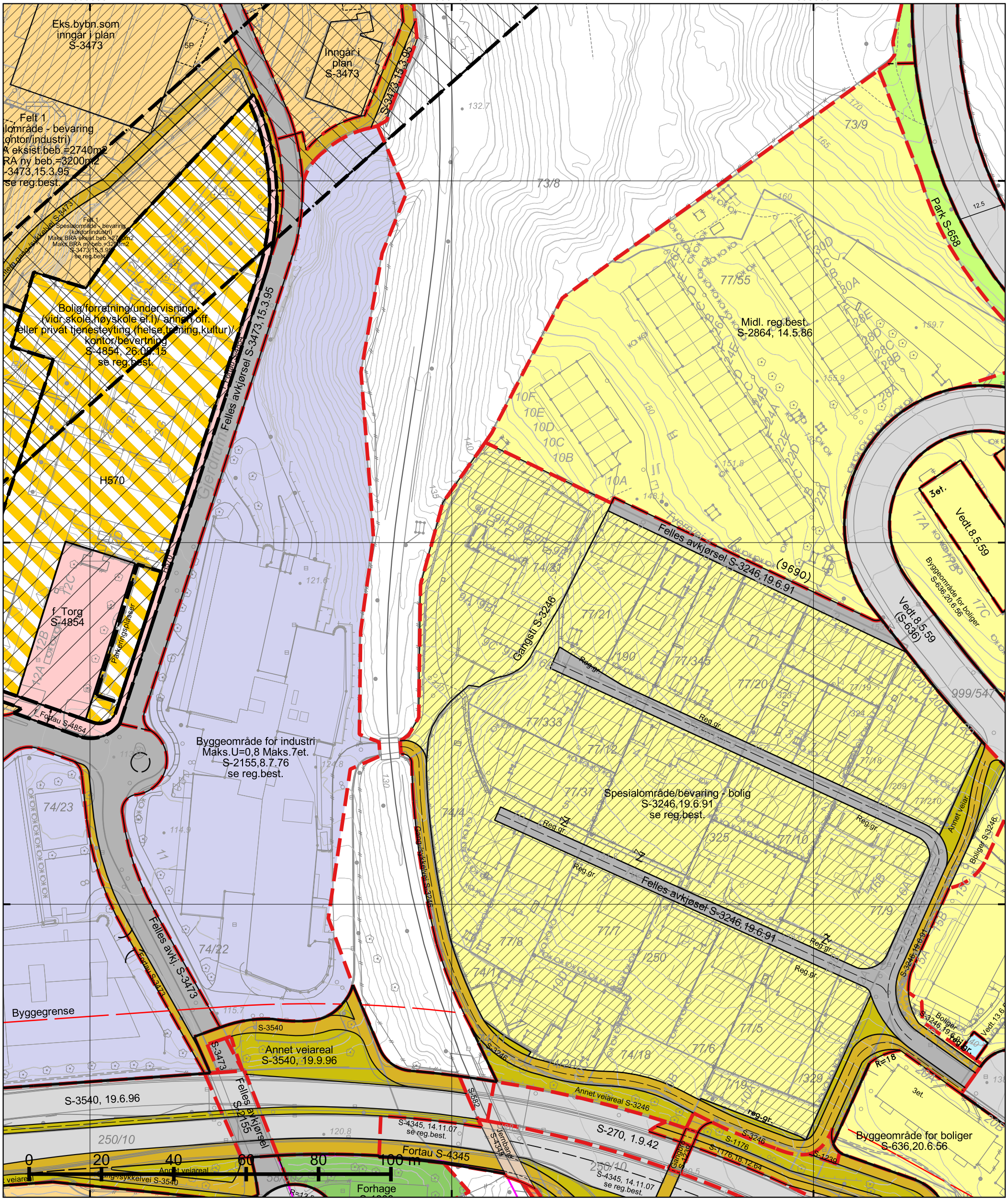
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164119/ 86541433
Deres ref.:
Adresse: GJERDRUMS VEI 9
Kommentar:
Gnr/Bnr: 74/21

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 164119/ 86541433

Adresse: GJERDRUMS VEI 9

Gnr/Bnr: 74/21

Deres ref.:

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2141 - Vannforsyningsnett
- 3031 - Turveg

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

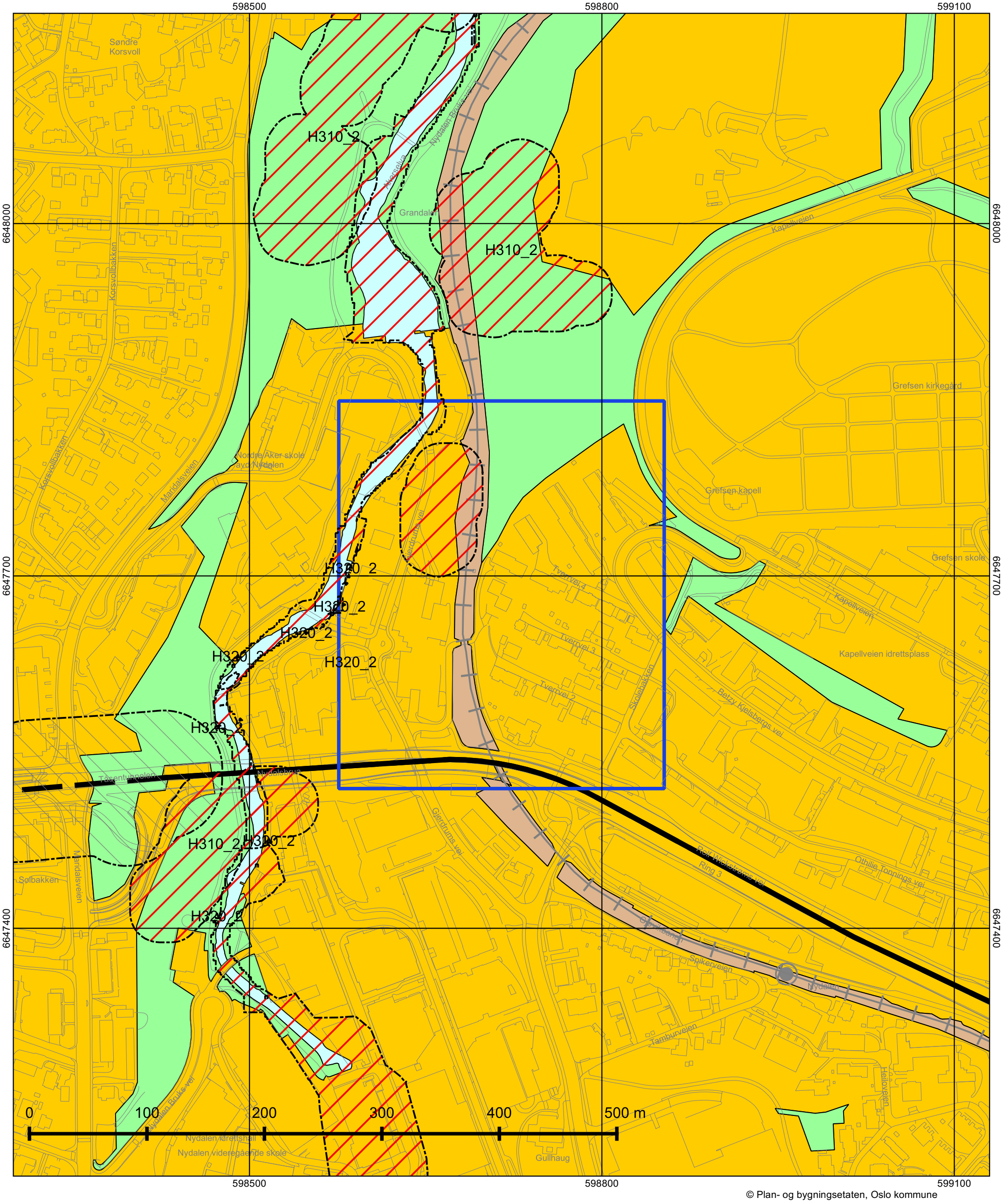
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 333 - Område avsatt til bane
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 935 - Regulert parkeringsfelt
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164119/86541433
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Viktig informasjon om digital søknad

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

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

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

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

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-3246

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.74 bnr.19 m.fl. - Spesialområde /bevaring - bolig, felles avkjørsel m.m.

Vedtaksdato: 19.06.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198950462

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BEVARINGSPLAN FOR TVERRVEIEN / SKOLEBAKKEN.

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

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Spesialområde/bevaring - bolig
- Byggeområde for bolig
- Felles avkjørsel
- Gang-/sykkelvei
- Annet veiareal
- Gangsti

§ 3. Innenfor bevaringsområdet tillates ikke bygninger revet eller fjernet, med mindre fraværet av bevaringsinteresser dokumenteres av byantikvaren.
Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger og elementer i bygningsmiljøet, skal en se til at opprinnelige eller autentiske elementer bevares i sin sammenheng. Dernest skal en se til at deres uttrykk mht. materialer, former, farger, utførelse o.a. opprettholdes eller, om mulig, tilbakeføres til opprinnelig eller tidligere tilstand.
All utskifting av utvendige elementer skal byggemeldes, forelegges byantikvaren til uttalelse, og følge retningslinjer utarbeidet av samme. Det samme gjelder ved hovedoppussing.
Som viktige eksempler kan nevnes vindustyper, hoveddør, panel og taktekking.
Det må tilstrebes at nye vinduer (autentiske) for bebyggelsen i Skolebakken 10 A-D i vegger langs og normalt på Store Ringvei skal ha en lydisolasjonsindeks for veitrafikkstøy på Ra (lab)=37 dBA.
Bygninger og bygningsmiljø skal holdes i slik stand at verneverdiene ikke settes i fare og eiendommen eller vedkommende innslag i bygningsmiljøet ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

§ 4. Nybygg og på- og tilbygg tillates i prinsippet ikke. Når særlige grunner foreligger, kan på - og tilbygg godkjennes, forutsatt at karakteristiske hovedvolumer ikke endres, og at på - og tilbygget underordnes bygningens stil og tilsiktede karakter mht. form, materialer, farger o.l. Dette skal godtgjøres ved fasade - og perspektivtegning som innbefatter tilstøtende bebyggelse.
Byantikvarens skriftlige uttalelse skal følge behandlingen av byggeprosjektet. I byggemeldingen skal tiltakshaver dessuten godtgjøre at det prosjekterte arbeid ikke vil kunne beskadige nærliggende bevaringsverdig vegetasjon. Det er viktig at bilparkering og trafikk ikke skader husene eller hageanleggene rundt disse. Eventuell ny bebyggelse på Gjerdrums vei 15 (74/21) skal i form og størrelse tilpasses det bevaringsverdige området.

§ 5. Felles avkjørsel (Tverrvei 2) skal være felles for eiendommene gnr 74 bnr 4, 77/8, 77/7, 77/250, 77/6, 77/5, 77/329, 77/27, 77/325 og 77/50.
Felles avkjørsel (Tverrvei 3) skal være felles for eiendommene 77/333, 77/12, 77/11, 77/10, 77/9, 77/323, 77/324.
Felles avkjørsel (Tverrvei 4) skal være felles for eiendommene 77/21, 77/190, 77/20, 77/19, del av 77/55 (4. Tverrvei 10).
Gang-/sykkelvei mellom Othilie Tonnings vei og jernbaneundergangen skal være kjørbar adkomst for 74/17, 74/20, 74/18 og 74/19. Eiendommen gnr 74 bnr 21 skal ha adgang til å krysse gang-/ sykkelveien ved jernbaneundergangen.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 13.10.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86541433
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 74, BNR. 21.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 74, bnr. 21.

GNR. 74 BNR. 21

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.04.1985.

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

2524 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

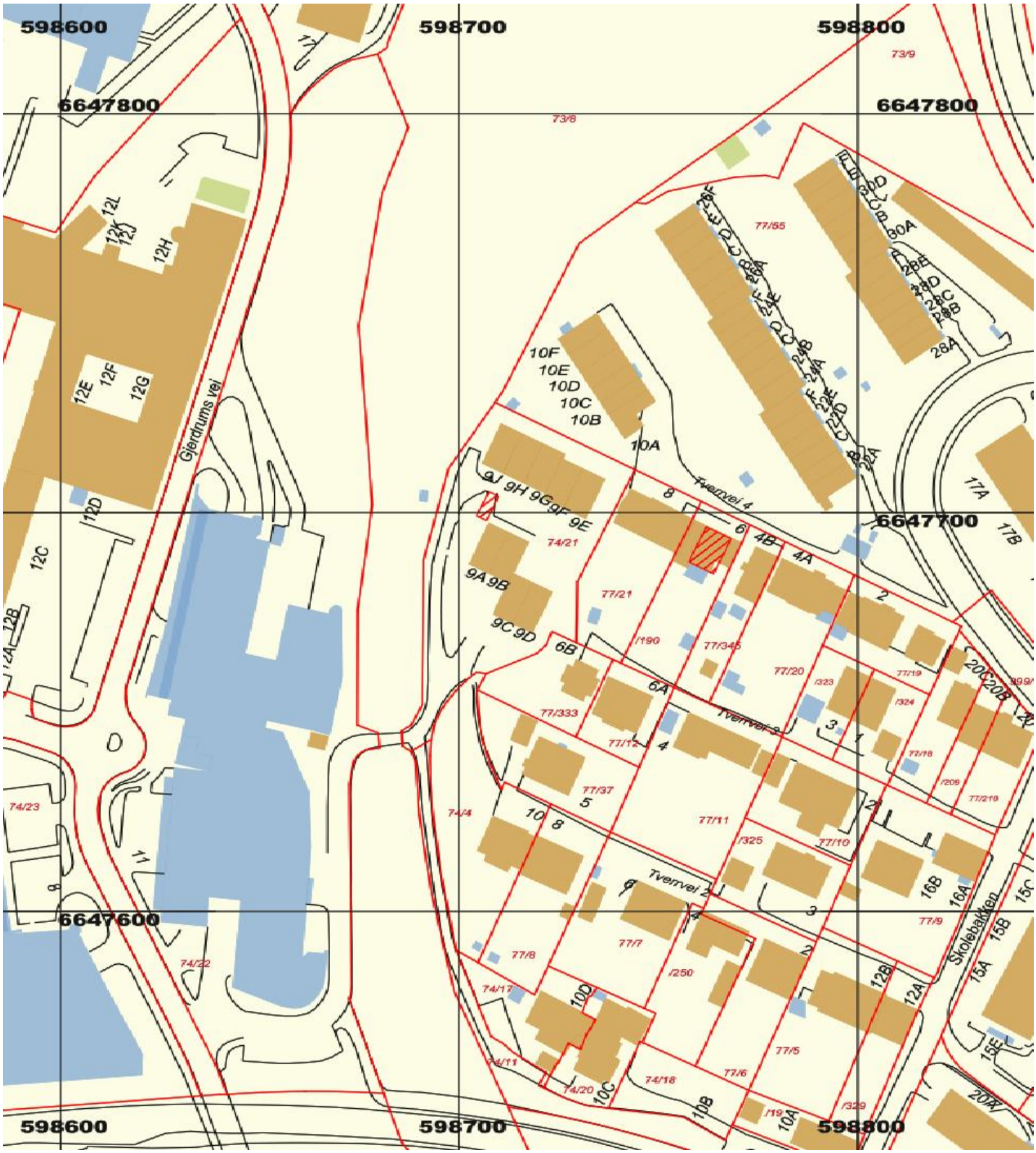
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Nabolagsprofil

Gjerdrums vei 9B - Nabolaget Nydalen - vurdert av 253 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

Nydalen stasjon Linje FB3, 23, 24	4 min 0.3 km
Nydalen/Tamburveien T-bane, buss	6 min 0.5 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	6 min 0.5 km
Nydalen Linje 4, 5	10 min 0.8 km
Storo Linje 11, 12, 18	16 min 1.5 km

Skoler

Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	9 min 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	15 min 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	10 min 0.8 km
Kuben videregående skole	6 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

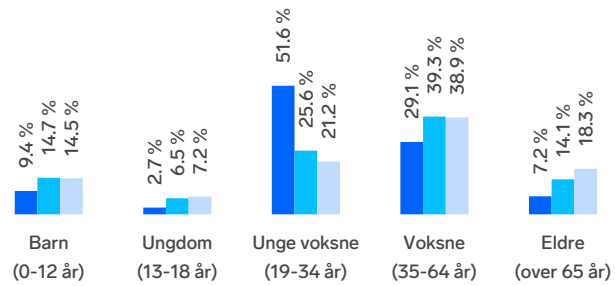
Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nydalen	2 994	2 311
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nydalen barnehage (1-5 år) 32 barn	9 min 0.7 km
Bukken Bruse barnehage (1-5 år) 16 barn	10 min 0.8 km
Bråtenalleen barnehage (1-6 år) 108 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Rema 1000 Lillo Post i butikk, PostNord	8 min 0.5 km
Coop Mega Nydalen	10 min

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

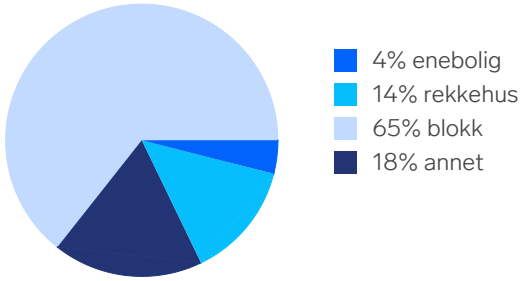
Vedlikehold veier
Godt velholdt 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Sport

Grefsen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	8 min 0.5 km
Tåsen skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	15 min 1.2 km
EVO Nydalen	10 min
SiO Athletica Nydalen	9 min

Boligmasse



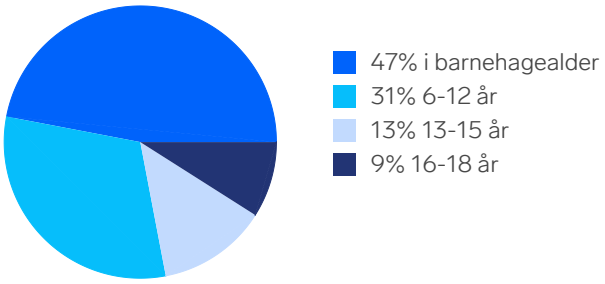
«Fint og behagelig område med kort vei til byen (Oslo)»

Sitat fra en lokalkjent

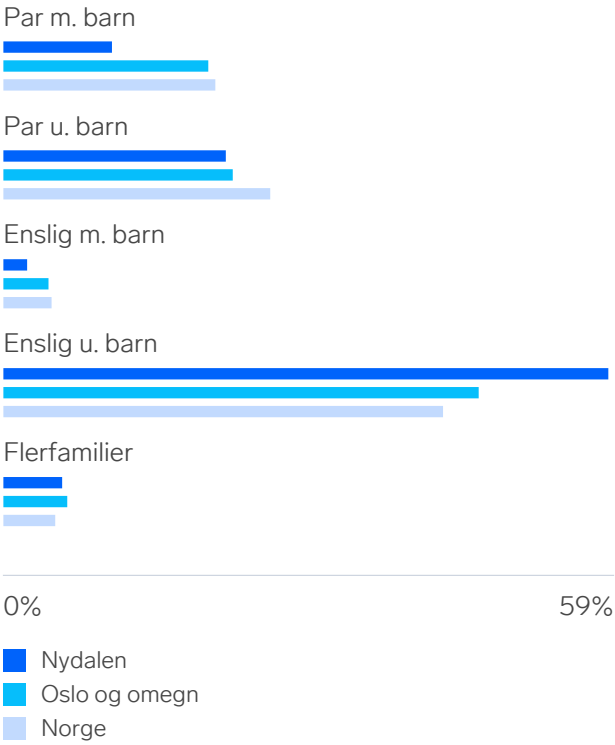
Varer/Tjenester

Torgbygget	10 min
Apotek 1 Nydalen	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



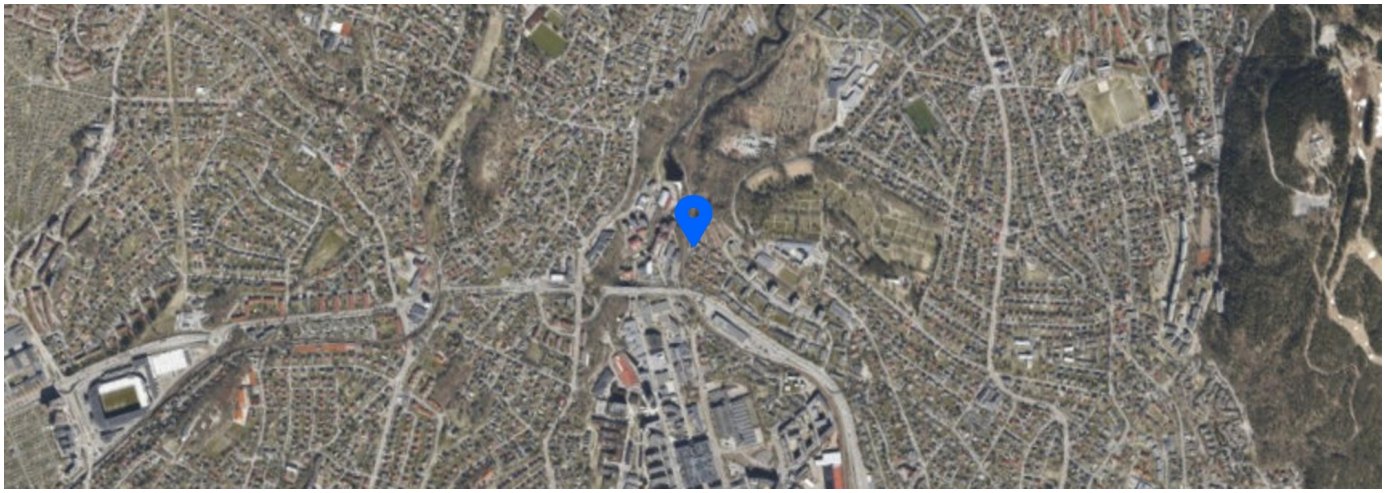
Familiesammensetning

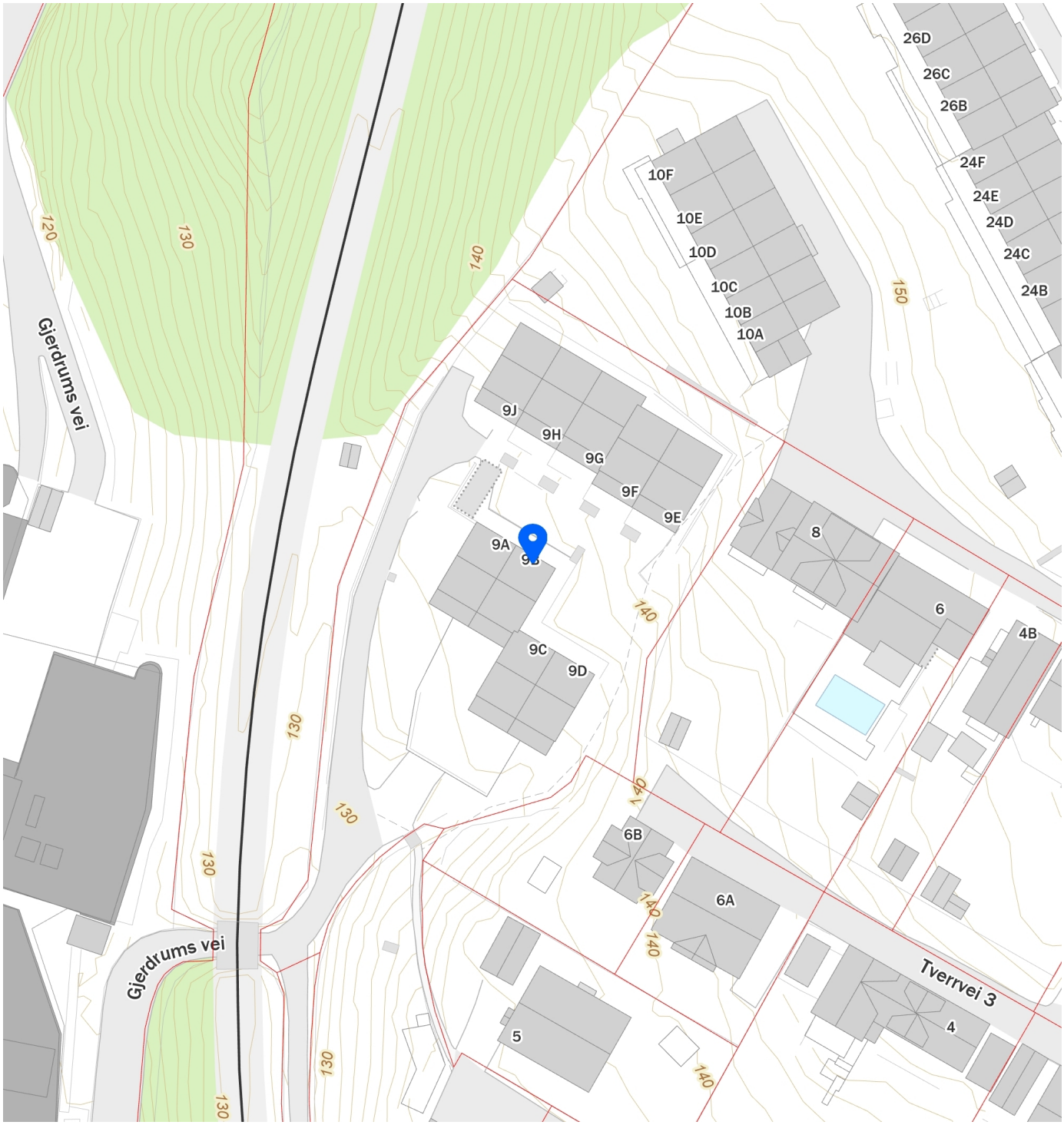


Sivilstand

		Norge
Gift	18%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.