

# Nedre Prinsdals vei 49A

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med attraktiv  
beliggenhet i bydel Søndre Nordstrand

**Oppussingsobjekt**





**PRISANTYDNING: KR. 3 200 000,-**

+ Omkostninger Kr. 8 941,-

Fellesgjeld 207 000,-

- Nedre Prinsdals vei 49A
- 1/2 av vertikaldelt tomannsbolig
- Stor og til dels solrik hage med dukkehus
- 3 etasjer og 3 soverom

**½ part av tomannsbolig med gode solforhold - renoveringsobjekt**

# OSLO | SØNDRE NORDSTRAND

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig med attraktiv beliggenhet i bydel Søndre Nordstrand. Boligen har tre etasjer og en stor og til dels solrik hage.

Boligen ligger i et rolig, trafikkstille og veletablert område, med nærhet til gode turmuligheter sommer og vinter, blant annet Prinsdalsbekken friluftsområde. Det er kort vei til barnehager og skoler på alle trinn. Boligen har umiddelbar nærhet til kollektivtransport.

Det ble i begynnelsen av 2024 oppdaget en større vannlekkasje på kjøkkenet. Boligen har i tiden etter vært gjenstand for en omfattende sanering. Kjøper overtar boligen slik den fremstår, og forestår selv gjenoppbygging/renovering.

## NØKKELINFORMASJON

Adresse	Nedre Prinsdals vei 49 A
Verditakst	kr 3 200 000,-
Andel fellesgjeld (se pkt. 3.10)	kr 207 000,-
Omkostninger (se pkt 3.11)	kr. 8 941,00,-
Totalpris*	kr. 3 415 941,-

\* Forutsetter salg til prisantydning, samt innmelding i OBOS

BRA-i/TBA ½ part tomannsbolig**	119/16 m2
Antall soverom	3
Boligtype	Tomannsbolig
Eierform (se pkt 2.3)	Andel i borettslag
Byggeår	1948

\*\* P-rom er av takstmann beregnet slik boligen fremstod på befaringstidspunktet. Det er dagens bruk som er vurdert. Bruken er ikke nødvendigvis godkjent av plan- og bygningsetaten.

## 1 BESKRIVELSE

### 1.1 EIENDOMMEN OG BELIGGENHET

Boligen har en attraktiv beliggenhet på Søndre Nordstrand, med grønne omgivelser og gode solforhold. Sørvestvendt eiendom, med solgang hele året. Stor og skjermet hage med sjarmerende lekehus. Eiendommen har flere unike uteområder til bruk alle årstider.

Det er kort vei til barnehager og skoler på alle trinn. Området er barnevennlig og trafikkstille med gode turmuligheter både sommer og vinter. Tomten har én innkjøring med grus.

NB! Vannskaden og boligens nåværende tilstand er nærmere beskrevet under punkt 2 og 3, herunder 3.1 og 3.18.

### REGISTERBETEGNELSE MM.

Andelsnr. 50 (leilighetsnr. 10502) i Lerdal Borettslag, org. nr. 947 965 107.

Eierform: Borettslag

Adresse: Nedre Prinsdals vei 49 A, 1263 Oslo.

Hjemmelshavere er Aisha Javed og Mohammed Salman Waraich

### 1.2 INNEHOLDER

#### *Kjeller:*

To ganger, vaskerom, bod

#### *Første etasje:*

Vindfang, entré med trapp, stue / spisestue, kjøkken

#### *Andre etasje:*

Gang, tre soverom, bad/wc

NB! Merk tilstanden på rommene, se punkt 2 og 3

---

**Areal ½ part tomannsbolig:**

BRA-i 119 m<sup>2</sup>, TBA 16

**I nærområdet finner du bl.a.:**

Turområder, matbutikk, skole, barnehage og kollektivtransport.

## 2 UTSTYR OG INNREDNING

Generelt vises til punkt 3 nedenfor, og til innhentede tilstandsrapporter som er eget vedlegg til denne salgsoppgaven.

Nedenstående opplysninger er hentet fra tilstandsrapportene, som gir mer utfyllende informasjon om tilstand og funn.

Opplysningene her i punkt 2 er kun ment å gi en kortfattet oppsummering med illustrerende beskrivelse av hva boligen inneholder. Kjøpere må sette seg inn i tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse og fullstendige opplysninger.

### 2.1 INNVENDIG

#### 2.1.1 Kjøkken

Veggoverflater og himling er revet. Kjøkkeninnredning og skap er demontert. Deler av innredningen står i stuen.

#### 2.1.2 Stue

Veggoverflater og himling er revet. Laminatgulv og tilkoblet varmpumpe. Tilstand på varmpumpe er ukjent.

#### 2.1.3 Baderom

Baderommet er fullt demontert/strippet. Vannledninger av plast opp til badet med fordelerskap. Øvrige vannledninger av kobber. Plastsluk på badet.

#### 2.1.4 Vaskerom

Vaskerom med vinylbelegg på gulvet. Opplegg for vaskemaskin. Innebygd varmtvannsbereder med ukjent alder og størrelse. Mekanisk uttrekksvifte.

#### 2.1.5 Soverom

Det er tre soverom i 2. etasje. Veggoverflater er revet.

#### 2.1.6 Balkong og terrasse

Sørvendt terrasse på ca. 16 m<sup>2</sup> i 1. etasje, med adkomst fra stuen og bakkenivå via enkel plassbygd tretrapp.

### Andelsleilighet

En andelsleilighet er en borettslagsleilighet.

Ved kjøp av en andelsleilighet kjøper du en andel i borettslaget. Til hver andel følger det en eksklusiv bruksrett til en leilighet. Til andelen kan det være knyttet innskudd og andel av fellesgjeld.

Hele bygget, enten det er et rekkehus, en tomannsbolig eller en oppdelt enebolig, eies av borettslaget. Eiendommen er registrert på eget blad i grunnboken.

Bruken av boligen må være i samsvar med de regler som gjelder for borettslaget. Dette reguleres av husordensreglene, borettslagets vedtekter og Borettslagslova.

Ditt eierskap til andelen registreres i borettsregisteret/grunnboken, som føres av Statens Kartverk. Her noteres også eventuelle pant i boligen, som boliglån.

## 3 ØVRIGE OPPLYSNINGER

### 3.1 BEBYGGELSEN - TEKNISK BESKRIVELSE, VERDI- OG TILSTANDSVURDERING

På oppdrag fra Ræder Bing Advokatfirma AS har takstmann Atle Arkøy utarbeidet tre rapporter, (i) en verdi- og tilstandsrapport datert 27.06.2023, (ii) en skaderapport datert 28.01.2024, og (iii) en verditakst datert 19.08.2024. Rapportene ligger vedlagt.

En beskrivelse av eiendommen, slik den var før vannskaden, er nærmere beskrevet i verdi- og tilstandsrapporten av 27.06.2023.

I verditaksten av 19.08.2024 beskriver takstmannen eiendommen/byggemåten blant annet slik:

*Vertikaldelt tomannsbolig med støpt dekke over ukjent grunn. Støpt grunnmur, øvrige bærekonstruksjoner av isolert reisverk. Fasader med malt stående trepanel. Vinduer med tolags glass i 1. og 2. etg. doble glass i kjeller. Ett knust kjellervindu. Malt profilert utgangsdør med glassfelt. To-fløyet balkongdør med glassfelter. Terrasse av tre på ca. 16 m2 med adkomst i fra stuen og bakkenivå via enkel plassbygd tretrapp. Saltak tekket med takstein. Innvendig gulv: For det meste originale lakkerte gulvbord, grovstøpt dekke på badet. Malte støpte dekker i kjelleren. Innvendige vegger: Alle veggoverflater er for det meste revet ned til reisverket/grunnmur. Noe synlig vegg isolasjon og original rupanel. Himlinger: Himlinger i kjeller og 1. etg er revet, synlig bjelkelag*

Verdivurderingen av 19.08.2024 konkluderer med en markedsverdi på kr. 3.200.000.

Interessenter og kjøpere forutsettes å sette seg nøye inn i rapportene, som inneholder utfyllende og viktige opplysninger om eiendommens tilstand, svekkelser og vedlikeholdsbehov. Ved motstrid mellom opplysninger i denne salgsoppgaven og tilstandsrapporten, går opplysningene i tilstandsrapporten foran. Medhjelper tar imidlertid ikke ansvar for opplysninger gitt i tilstandsrapporten.

### 3.2 TOMT

Eiendomsteig for eiendommene Nedre Prinsdals vei 47, 49, 51 og 53 er til sammen på 3 920 m2.

### 3.3 BORETTSLAGET

Boligen inngår i Lerdal Borettslag, org. nr. 947 965 107.

Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget er forsikret hos Tryg Forsikring – polisenummer 6658304.

Sikringsfond: Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Kjøper kan holdes ansvarlig for manglende dekning av felleskostnader og usolgte enhet hørende til prosjektet.

Borettslagets hjemmeside:  
<https://vibbo.no/lerdal/om>

### 3.4 STYREGODKJENNELSE

I henhold til borettslagets vedtekter skal ny eier godkjennes av styret. Det må være saklig grunn til å nekte godkjenning. Les mer om dette i borettslagets vedtekter punkt 2-2.

### 3.5 FORKJØPSRETT – RETT TIL Å TRE INN I HØYESTE BUD

Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – har forkjøpsrett. Ved tvangssalg utløses forkjøpsretten fra det tidspunkt det foreligger rettskraftig stadfestelseskjennelse.

### 3.6 ANNET

Kun fysiske personer kan være andelseier bortsett fra unntak som fremgår av borettslagets vedtekter punkt 2-1.

Opplysninger fra forretningsfører om bruk av andelene:

*Det har vært noe problemer med tette soilrør og lekkasjer fra vv. beredere. Det tillates ikke flytting av vv. bereder til loft. Evt. må vv. bereder flyttes til vaskerom i kjeller, etter søknad til styret.*

*Nedløp fra takrenner må ikke føres ned i grunnen ved grunnmur, da drenering er gammel og ikke klarer å ta unna både tak og grunnvann.*

*Husordensregler pålegger andelseier noe større vedlikeholdsansvar enn det som er normalt.*

*Kjellerne er ikke bygget med tanke på innredning. Innredning av kjellere anbefales ikke og skjer på andelshavers egen risiko. Borettslaget tar ikke ansvar for fuktskader på innredede kjellere som følge av dårlig drenering. Se også husordensregler og vedtekter.*

### 3.7 UTLEIE

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opptil tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Det vises for øvrig til vedtektenes punkt 4 for utfyllende bestemmelser.

### 3.8 FELLESKOSTNADER

De månedlige felleskostnadene er kr 4 557,- hvorav kr 488,- utgjør Kabel-TV/bredbånd.

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

Styret har varslet økning av felleskostnadene pr 01.01.2025. Se vedlegg. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

### 3.9 LIGNINGSMESSIG FORDELING

Ligningsposter per 31.12.2023, andel av borettslagets ligningsmessige poster (med forbehold om endringer):

- Andel fellesgjeld, kr 210 336,-
- Andel formue, kr 9 238,-

### 3.10 BORETTSLAGETS GJELD OG REGNSKAP

Borettslaget har pr. 01.08.2024 ett lån.

Lånenr. 12138432910, DNB

- Rentesats per 01.08.2024: 6,00%
- Restløpetid per 01.08.2024: 19 år 11 md.
- Restsaldo per 01.08.2024: kr 18 223 903

Boligens andel fellesgjeld er per 01.08.2024 på kr 207 000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen).

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån).

Interessenter oppfordres til å særskilt vurdere konsekvensene av eventuelle renteendringer, lengde på en eventuell avdragsfri periode, samt de økonomiske konsekvensene ved utløpet av en avdragsfri periode. Endringer i disse forhold vil medføre endringer i størrelsen av felleskostnadene.

Kjøper forutsettes også å være innforstått med at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Regnskap:

Årsresultat for 2023 viser et overskudd på kr 826 113. For 2024 er det budsjettert med et overskudd på kr 493 771.

Se vedlagte årsrapport og årsregnskap for nærmere opplysninger.

### 3.11 OMKOSTNINGER

Ved eiendomsoverdragelsen påløper følgende kostnader for kjøper:

- Tinglysningsgebyr for overføring av boligen, kr 480,-.
- Evt. pantobligasjoner som skal tinglyses på boligen kr 480,-.
- Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett kr 7 981,-

Fra forretningsfører:

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

*Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert.*

Det tas forbehold om endringer i gebyrsatsene.



Kjøper må svare for alle kostnader knyttet til tiltredelse av eiendommen.

Vi gjør oppmerksom på at utgifter som påløper/forfaller etter at bud er stadfestet og oppgjørsdagen er kommet (f.eks. kommunale skatter, avgifter og fellesutgifter) vil kjøperen ha risikoen for jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 første ledd første punktum. Se nærmere om dette under pkt. 4 nedenfor.

### 3.12 REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål jf. S-S-4220. Det er nedlagt midlertidig forbud mot tiltak ifm. pågående plansak (revisjon av småhusplanen), se sak 202102096 og 202304720. For ytterligere informasjon, kontakt medhjelper.

### 3.13 TINGLYSTE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Borettslaget har lovbestemt pant i den enkelte leilighet for ubetalte fellesutgifter og andre kostnader knyttet til forholdet mellom aksjonær og aksjelaget, jf. borettslagsloven § 5-20.

Samlet tinglyst borettsinnskudd på kr 608 600.

DNB Bank ASA har pant i borettslaget på kr 30 000 000.

Medhjelper har innhentet utskrift fra alle tinglyste heftelser i Nedre Prinsdals vei 49 A. Kontakt medhjelper for innsyn i eller kopi av disse.

### 3.14 SERVITUTTER /RETTIGHETER

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Tinglyste servitutter og heftelser vil forelegges kjøper.

### 3.15 PARKERING

Parkeringsplass ved innkjørsel.

Borettslaget drifter i tillegg to garasjeanlegg. Leietakerne faktureres pr giro årlig.

### 3.16 FERDIGATTEST

Medhjelper har ikke klart å avdekke om det foreligger ferdigattest for våningshus.

### 3.17 OFFENTLIG TRANSPORT

Eiendommen ligger få minutter unna bussholdeplass.

### 3.18 ANDRE SPESIELLE FORHOLD

I begynnelsen av 2024 ble det avdekket en større vannlekkasje i boligen. Vannlekkasjen har sannsynligvis oppstått som følge av manglende oppvarming.

Borettslagets bygningsforsikring har revet alle innvendige overflater, samt mesteparten av himling.

Styret i borettslaget tilbyr kjøper et økonomisk bidrag i forbindelse med oppussingsarbeidet. Tilbudet lyder på tre alternativer:

«Nye eiere har valget om:

1. Gå for tilbudet, Reco utfører jobben i samarbeid med ny eier/andre håndverkere. Vi har også tatt høyde for at de endrer planløsning, og skulle kostnaden bli høyere så dekkes dette ved bruk av Reco.

2. Leie inn et annet firma, her er det krav om at det er godkjent firma som har orgnr. og faktura med moms, vi dekker da tilsvarende materiell og jobb som tilbudet inntil 440.000 kr inkl moms.

3. Ny eier kan kjøpe inn materialer og gjøre jobben selv, da dekker vi materielle kostnadene inkl. moms når det fremlegges kvittering med moms. Her vil vi dekke tilsvarende materiell som i tilbudet (sum må vi se på her)

Ev. oppgraderinger må nye eiere dekke selv. Reco stiller seg til befogenhet dersom nye eierne ønsker det.»

Tilbudet fra Reco er innhentet av styret og gjelder etter det opplyste oppbygging av vegger, tak og gulv og beløper seg til ca. NOK 440 000. Tilbudet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Interessenter bes kontakte styret for nærmere avklaring om tilbudets omfang. Megler har intet ansvar med hensyn til hvilket alternativ som styret og kjøper avtaler.

For øvrig gjøres det oppmerksom på at eiendommen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere og overtas slik den fremstår på visning, dog uten innbo og

løsøre som dagens eiere velger å ta med seg.

Det er ikke fremlagt bruksendringer av kjelleren i form av godkjente tegninger eller byggesøknader. Det er derfor ukjent om innredningen av kjelleren er lovlig. Kjellerens rominndeling er vurdert ut ifra dagens bruk. Dette til tross manglende rømningsveier og evt godkjente bruksendringer.

Kjøper må selv undersøke om kjelleren lovlig kan benyttes til varig opphold.

### 3.19 VISNING OG OVERTAKELSE

Visning som annonsert eller etter avtale med megler, og overtakelse etter avtale.

### 3.20 MEGLERS VEDLERLAG

Meglernes vederlag skal dekkes av kjøpesummen og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3, eventuelt § 3-6.

### 3.21 VEDLEGG

Vedlagt dette prospekt skal medfølge verdivurdering og budskjema. Megler har i tillegg innhentet diverse informasjon fra forretningsfører herunder borettslagets vedtekter.

### 3.22 MEGLER

Advokat Marius A. Rød  
tlf. 901 02 309  
mar@raederbing.no  
Ræder Bing Advokatfirma AS

Dronning Eufemias gate 11, Postboks 2944,  
Solli, Tlf. +47 23 27 27 00

# SÆRLIGE VILKÅR VED TVANGSSALG

– les dette før du inngir bud

## 4.1 SALGSVILKÅR VED TVANGSSALG

Eiendommen selges som tvangsoppløsningssalg ved medhjelper i henhold til kjennelse fra Oslo byfogdembete.

Ræder Bing Advokatfirma AS ved advokat Marius A. Rød er oppnevnt som rettens medhjelper til å forestå og gjennomføre tvangssalget i henhold til reglene i tvangsfullbyrdelsesloven.

Det gjelder særlige vilkår ved tvangssalg. De viktigste vilkårene er gjengitt i dette punkt 4 – men kjøper må være oppmerksom på at alle reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kommer til anvendelse. For kjøpere som ikke kjenner til denne, bør medhjelper konfereres særskilt før inngivelse av bud.

All informasjon om eiendommen, takst, forhold i eierseksjonssameiet mv er angitt iht innhentet informasjon fra nåværende eier.

## 4.2 SKRIFTLIGE BUD

Alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlige. Med skriftlige bud

menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Ved inngivelse av første bud må budgiver benytte budskjema, samt legitimere seg overfor megler med gyldig legitimasjon. Budet skal være signert. Budet tas kun i betraktning dersom det er bindende i minst seks uker, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26. Medhjelper har rett til å avvise bud inngitt per telefon, SMS eller e-post.

## 4.3 STADFESTELSE/AKSEPT AV BUD

Det høyeste budet etter budrunde vil bli forelagt saksøkerne som tar stilling til om budet ønskes stadfestet (akseptert) av Oslo byfogdembete. Dersom saksøkeren begjærer det, vil medhjelper forelegge budet for Oslo byfogdembete. Etter foreleggelse av budet tar retten stilling til om budet skal stadfestes innen ca 6 uker.

Rettens stadfestelseskjennelse vil normalt være rettskraftig etter 1 måned fra avsigelsen, men vil kunne påankes til lagmannsretten før den er rettskraftig. Budgivere må derfor påregne tid før de formelle avklaringene rundt budet foreligger. Kontakt medhjelper for nærmere informasjon om dette.

## 4.4 OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger må innbetales til medhjelpers meglerklientbankkonto før eiendommen kan tiltres/overtas og senest innen oppgjørsdagen.

Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsdag, som settes tre måneder etter

Side 9 av 11

at kjøpers bud forelegges for Oslo byfogdembete. Betalingsplikten inntreder likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, se tvangfullbyrdelsesloven § 11-27. Betales hele eller en del av kjøpesummen etter oppgjørsdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et rentetillegg – pr i dag på 6 %pa.

På anmodning til retten kan kjøper, hvis retten godtar det, tiltre eiendommen før den fastsatte oppgjørsdagen er kommet, dersom hele kjøpesummen med omkostninger er innbetalt til meglerklientbankkonto og saksøkte under tvangssalg har fraflyttet eiendommen.

#### 4.5 OVERTAKELSE OG RISIKO FOR EIENDOMMEN

Vi gjør særskilt oppmerksom på at kjøper overtar risikoen for eiendommen på oppgjørsdagen, jf. tvangfullbyrdelsesloven § 11-31 første ledd – selv om eiendommen overtas fysisk på et senere tidspunkt og selv om stadfestelseskjennelsen ikke er rettskraftig. Dette betyr at betalingsplikten kan inntreffe før kjøper fysisk tiltre eiendommen. Tiltrer kjøper eiendommen før oppgjørsdagen har kommet, overtas risikoen fra dette tidspunkt.

Risikoens overgang er uavhengig av når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, og går over på kjøper selv om stadfestelseskjennelsen ankes inn for lagmannsretten.

Dette innebærer at kjøper vil ha risikoen for alle utgifter som påløper/forfaller etter at bud er stadfestet og oppgjørsdagen er kommet, f.eks. fellesutgifter eller kommunale skatter og avgifter. Kjøper må således besørge forsikringer m.m. fra dette tidspunkt, uavhengig av om eiendommen er ryddet og rengjort eller for øvrig gjort tilgjengelig for overtakelse. Kjøper må påregne utgifter til rydding og rengjøring.

Dersom saksøkte ikke fraflytter eiendommen frivillig, vil stadfestelseskjennelsen være tvangsgrunnlag for fravikelse. Utgifter til gjennomføring av fravikelsen og eventuelle egne tap forbundet med dette er kjøpers risiko. Kjøper vil måtte påregne at det medgår ekstra tid før overtakelse kan skje dersom saksøkte må fravikes.

Eventuelle leieforhold medfølger, dersom ikke disse er satt til side ved stadfestelseskjennelsen. Kjøper har risikoen for og må selv besørge avvikling av eventuelle leieforhold.

#### 4.6 BEGRENSET ADGANG TIL Å PÅBEROPE MANGLER

Vi gjør oppmerksom på at kjøperen som følge av at eiendommen selges som tvangssalg etter reglene i tvangfullbyrdelsesloven kun har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jf tvangfullbyrdelsesloven § 11-39 til § 11-41.

Avhendingsloven kommer ikke til anvendelse.

Mangel foreligger kun når formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet, når medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller når formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Kjøpere oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann.

Innhentet tilstandsrapport kan inneholde feil og mangler som følge av at salget skjer etter tvangsfullbyrdelsesloven og ikke som et frivillig salg.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort og overtas i slik stand den fremstod på visning (med unntak fra innbo/løsøre som ikke hensettes).

*INNHALDET AV DETTE PROSPEKT  
ANTAS TILNÆRMET RIKTIG, MEN DOG UTEN  
ANSVAR FOR EVENTUELLE FEIL ELLER  
MANGLER I OPPLYSNINGER FRA  
TREDJEPARTER.*

# Varsel om økning av fellesutgifter

Styret har vedtatt en økning på fellesutgifter for hovedbygg og tilbygg på 21% som vil gjelde fra og med 01.01.2025. Grunnlag for denne økningen er:

- Kommunen har varslet borettslaget om en økning av kommunale avgifter som vil utgjøre ca 300 000kr i 2025
- Styret har jobbet hardt for å finne en ny og rimeligere forsikringsavtale. Vi har dessverre fått avslag fra flere forsikringsselskaper på grunn av skadehistorikken vår.

Borettslaget ble tidligere varslet av Tryg forsikring om en premieøkning på 200% + indeks på 8,9%. Tryg har nå valgt å kun øke premien med 150% + indeks på 8,9% fra 01.01.2025.

Premieøkningen kommer som en konsekvens av ekstremværet vi hadde i august 2023 og en høy skadehistorikk de siste 5 årene. Disse skadene har medført store forsikringsutbetalinger til utbedring av skadene.

Premieøkningen er på ca 1 300 000 kr, det utgjør ca 2 070 000kr i 2025.

## Andre økninger:

- For de som betaler for større avfallsbeholdere vil denne sum økes med 15%
- Telenor varsler en økning som innebærer 29 kr per andel/mnd. Totalt 517 kr fra 01.01.25.

## Lån:

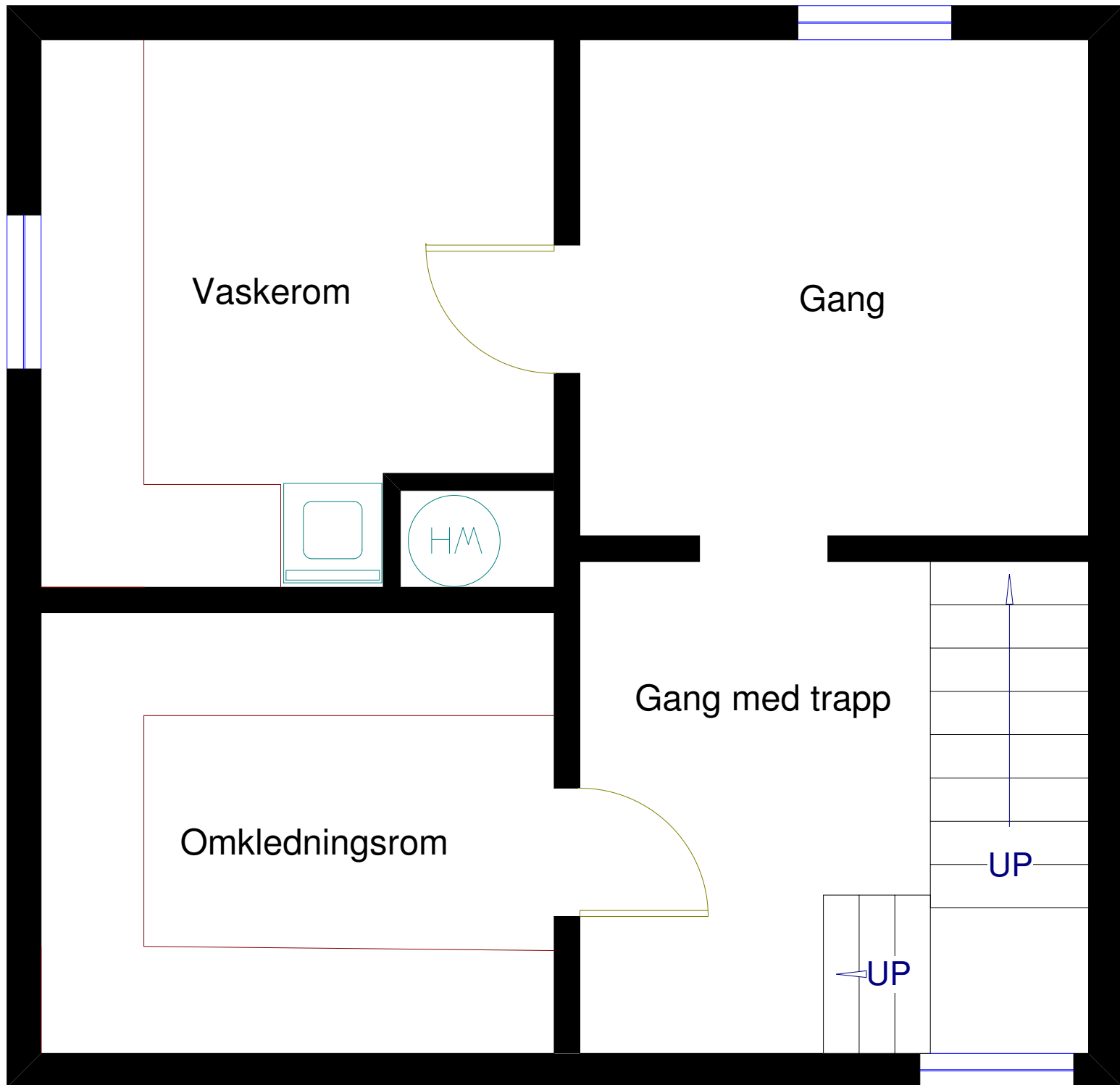
Styret har innhentet lånetilbud, og fått senket renten med 0,26%. Lånerenten, etter senkningen, ligger på 5,74%.

Banken har innvilget avdragsfrihet på lånet i ett år.

Vi ser dessverre for oss at det blir nødvendig med en ny økning av fellesutgifter i løpet av 2025.

Med vennlig hilsen  
Styret Lerdal borettslag

**NB! Planskisse utarbeidet før vannskade**



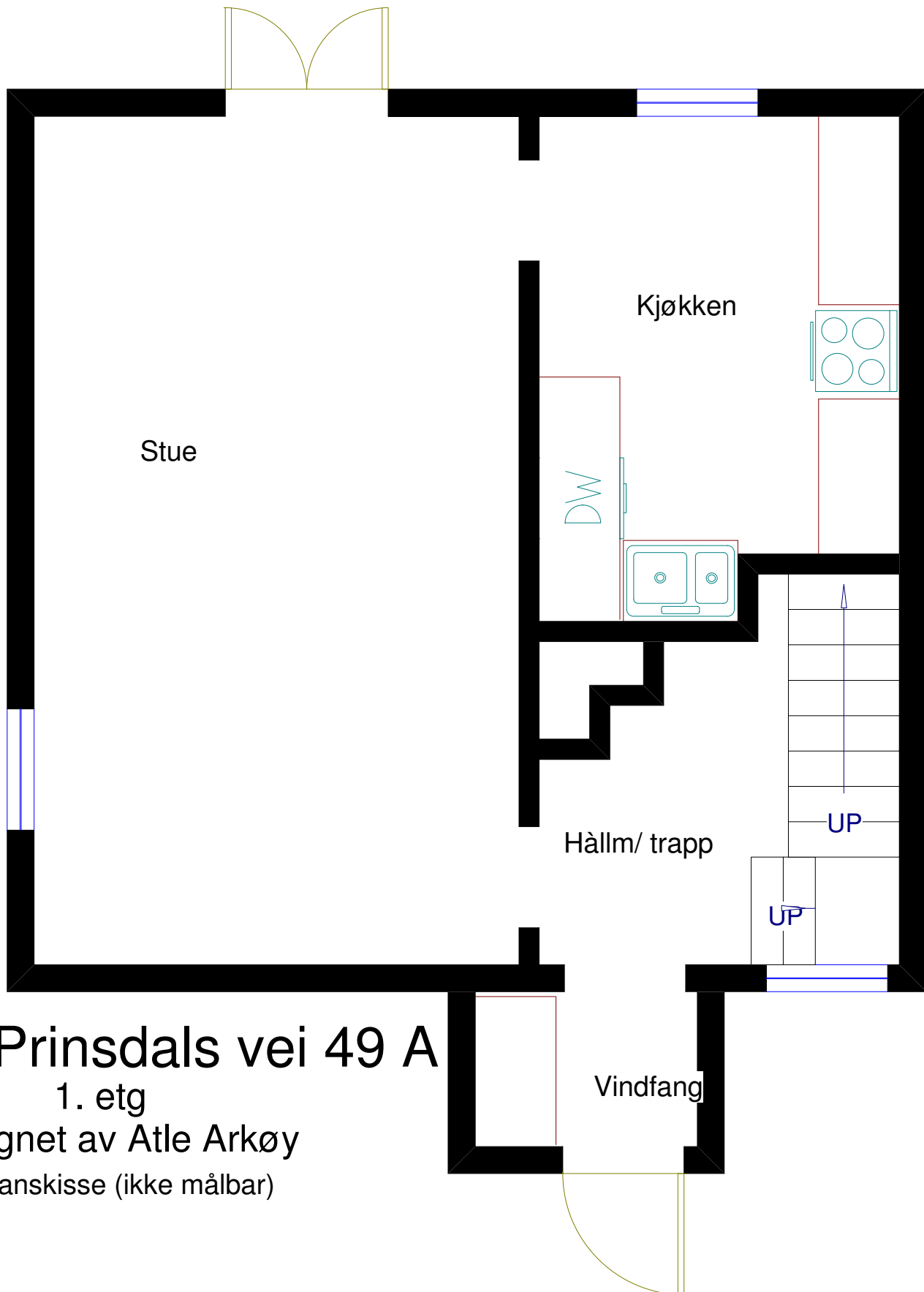
**Nedre Prinsdals vei 49 A**

K. etg.

Tegnet av Atle Arkøy

Planskisse (ikke målbar)

**NB! Planskisse utarbeidet før vannskade**



**Nedre Prinsdals vei 49 A**

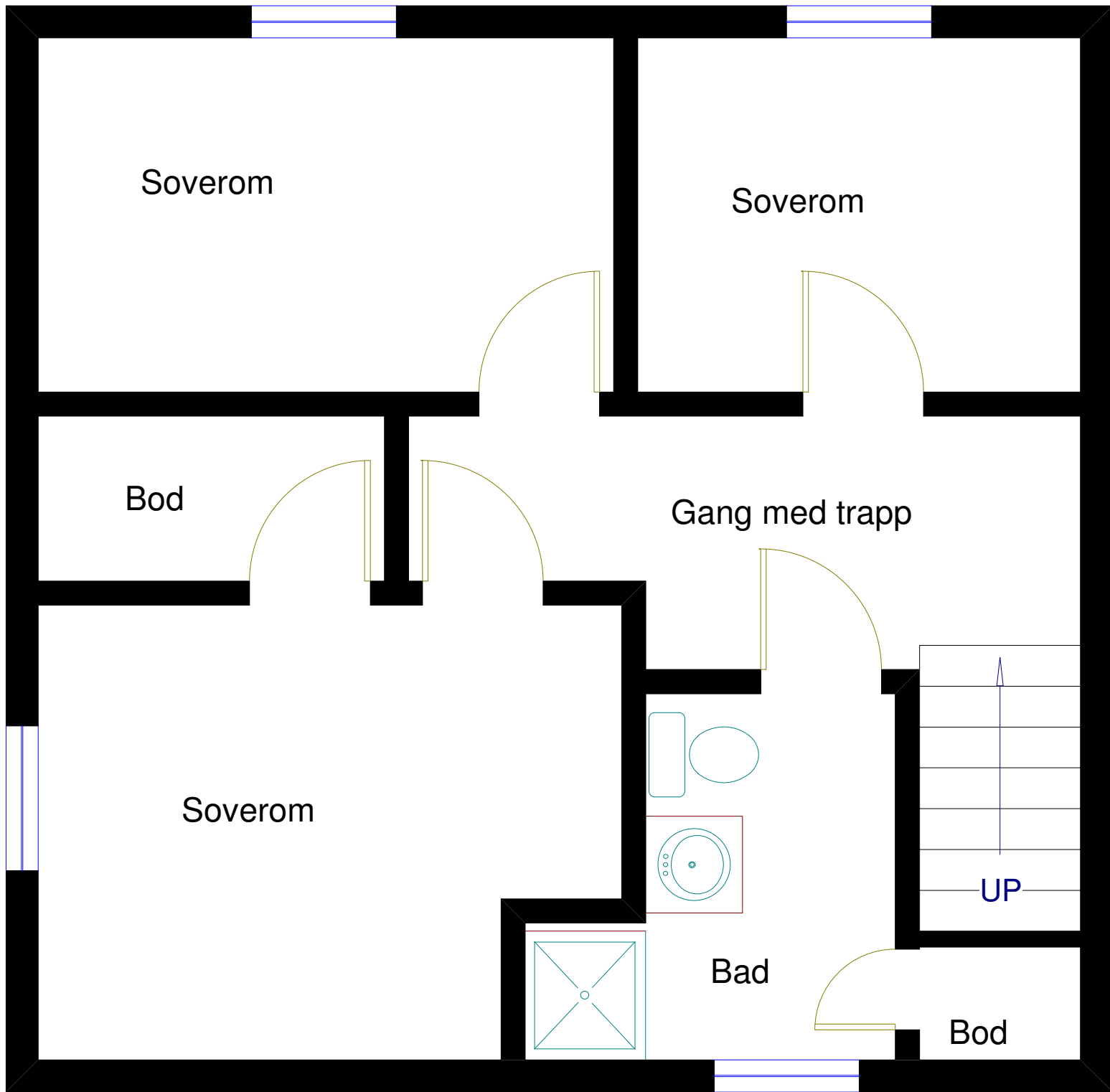
1. etg

Tegnet av Atle Arkøy

Planskisse (ikke målbar)



**NB! Planskisse utarbeidet før vannskade**



**Nedre Prinsdals vei 49 A**

2. etg.

Tegnet av Atle Arkøy

Planskisse (ikke målbar)

# Tilstandsrapport - NS 3424

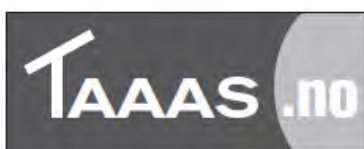
**Nedre Prinsdals vei 49 A**  
**1263 Oslo**

Gnr: 189 Bnr: 134 Lnr: 10502 Andelsnr: 50



**Bygningssakkyndig**  
Atle Arkøy

**Opprettet: 16.05.2023**  
**Utskrift: 27.06.2023**



**Takstmann Atle Arkøy**

**Foretaksnr.:** 998463092  
**Adresse:** Storengveien 8  
1358 Jar  
**E-post:** atle@takstselskapet.no  
**Telefon:** 92049738



# Innledning

## Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

- Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.
- Tilstandsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som den bygningssakkyndige har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.
- Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke den bygningssakkyndiges ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.
- Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

## Takstrappen

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte bygningssakkyndige.

## Rollen til den bygningssakkyndige

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Den bygningssakkyndige har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgiver virksomhet.

## Rapportens struktur

- Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler).
- Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P-799 (mai 2020) veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi.

## Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep ( f. eks. riving).
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

## Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2017, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

## Tilleggsundersøkelser

- Piper og ildsteder. Den bygnings sakkyndige vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenning myndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
- Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.
- Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

## Kunden/rekvirenten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør den bygnings sakkyndige kontaktes for ny befaring og oppdatering.

## Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av den bygnings sakkyndige. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold den bygnings sakkyndige har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

## Andre uttrykk og definisjoner

<b>Tilstandsgrad(TG):</b>	Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
<b>Referansenivå:</b>	Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
<b>Sviikt:</b>	Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
<b>Stikktakninger:</b>	Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
<b>Normal levetid:</b>	Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
<b>Symptom:</b>	Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, sviikt.
<b>Tilstand:</b>	Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
<b>Visuell:</b>	Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
<b>Fuktmålerutstyr:</b>	Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

## Personvern

Den bygnings sakkyndige behandler enkelte personopplysninger om kunden som den bygnings sakkyndige trenger for å utarbeide rapporten.

## Bygnings sakkyndig - Atle Arkøy

### Bygningsansvarlig

Atle Arkøy har bakgrunn som Tømrermester og takstmann. Innehar kompetanse og autorisasjoner / godkjenninger innenfor generell taksering, verdi, tilstandsvurdering av byggverk, skade, naturskade, skjønn og reklamasjoner.

Atle Arkøy har erfaring i byggebransjen fra 1980, fra tømrerlærling til tømrermester og videre takstmann. Heltids takstmann fra 2005 med verddivurderinger, bygningsinspeksjoner og tilstandsvurderinger av bygg, skadetaksering, skadehåndtering og skadeoppgjørprosesser. Har også vært benyttet i rettsaker som fagkyndig meddommer og fagkyndig rettsvitne.

Har god kunnskap om lover og forskrifter, regelverk og bransjenormer, spesielt relatert til skadeforsikring, eierskiftesaker og avhendingsloven. Utdannet som takstmann via NEAK/NT. DNV sertifisert for tilstand bolig Atle Arkøy medl. i NITO og NT, seniorpartner i INSPEKTA, en allianse for ingeniører, takstmenn og bygningsinspektører. Samt samarbeider med Obron Avd. Sørøst



### Godkjenningsmerker / logoer



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Denne rapporten er en tilstandsvurdering etter tvangsfullbyrderlova, ikke avhendingsloven. Det vil si at kjøpers reklamasjonsrett i salget er begrenset.

Ved tvangssalg oppfordres kjøper i større utstrekning gjøre egne vurderinger. Dette på grunn av risiko for manglende opplysninger fra eier og/eller manglende undersøkelsesmuligheter ved utarbeidelse av denne rapporten. Rapporten er utarbeidet med forbehold om manglende/feil opplysninger, manglende undersøkelsesmuligheter og med de begrensninger som følger av dette en slik befarings kan medføre.

## Forutsetninger

Rapporten følger i all hovedsak, og så langt det er praktisk mulig, forskriften i avhendingslova med de begrensninger ett tvangssalg kan medføre. se under premisser.  
Merk at dette ikke er en NS3600 rapport.

## Konklusjon

### 1/2 part av tomannsbolig

1/2 part av tomannsbolig

## Oppdragsopplysninger

### Besiktigelse

Til stede: Atle Arkøy  
Rettsmedhjelper

Besiktigelsesdato:

### Kommentarer

Tvangssalg

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Lnr	Andelsnr
0301	189	134	10502	50

Adresse: Nedre Prinsdals vei 49 A, 1263 Oslo

Kommune: Oslo

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e):  
Sameiets navn: Lerdal Borettslag  
Forretningsfører: Obos  
Månedlig andel fellesutgifter: 4 102

### Kommentarer til matrikelopplysninger

For andre opplysninger ang Borettslaget se i årsrapport eller vedtekter  
Andel fellesgjeld er pr. 01.06.2023 og formue er pr. 31.12.2022 iflg. forretningsfører

## Dokumentkontroll

Blandt annet eiers egenerklæringsskjema. Registrerte avvik fra eiers egenerklæringsskjema kommenteres

### Kommentarer til dokumentkontroll

Ingen egenerklæringsskjema er overlevert.  
Ingen øvrige byggetekniske dokumentasjoner er overlevert.

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	3920
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Eiendomsverdi.no

### Kommentarer til tomten

Opparbeidede felles arealer med gruset innkjørsel/gårdsplass.  
Godt med p-plasser på eiendommen.

## Bygninger på eiendommen

### Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
1948		Ukjent



### Kommentarer til bygninger på eiendommen

Eiendommen består for det meste av tomannsboliger.

Det er kun innvendige arealer, overflater og tekniske installasjoner som er vurdert.

Felles arealer som dekker, grunnmur, fasader og yttertak er kun enkelt beskrevet i rapporten men ikke vurdert.

Se videre under bygningsbeskrivelse.

## Arealopplysninger

Arealmåling utføres iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Merk at det er enkelte forskjeller mellom NS 3940 og Takstbransjens retningslinjer og at det er Takstbransjens retningslinjer som er gjeldende. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Iht. takstbransjens retningslinjer er det er bruken av et rom på befaringstidspunktet som er avgjørende for om et rom defineres som P-rom eller S-rom. Rommet kan være i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Bygning 1

#### Arealskjema

Etasje	BTA (m <sup>2</sup> )	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
Kjeller	40	36	36	0
1	47	42	42	0
2	46	41	37	4
<b>Sum:</b>	<b>133</b>	<b>119</b>	<b>115</b>	<b>4</b>

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Kjeller	Trappegang, omkleddingsrom, oppholdsrom/ gang, vaskerom	
1	Vindfang, trappehåll, stue, kjøkken	
2	Gang, 3 soverom og bad/dusjrom.	Boder

### Kommentarer til arealopplysninger

Arealet er fra oppmåling på stedet. BTA er beregnet.

Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom slik boligen fremsto på befaringstidspunktet. Det er dagens bruk som er vurdert. Bruken er ikke nødvendigvis godkjent av plan- og bygningsetaten.

Generelt noe lav romhøyder i kjelleren, ca. 2,03 m



# Bygningsbeskrivelse

## 1/2 part av tomannsbolig

### Vinduer og ytterdører Vinduer

Visuell undersøkelse, samt stikktakinger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpninger- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

#### Beskrivelse

Vinduer med tolags glass

#### Vurdering / Avvik

**TG 1**

Ingen observerte avvik på vinduene i 1 og 2 etg på befaringstidspunktet.  
Noe eldre kjellervinduer med noe utvendig behov for overflate behandling

#### Tiltak / Konsekvens

Man kan med fordel male opp kjellervinduene

#### Levetider

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.  
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

## Bilder



## Vinduer og ytterdører Ytterdør og balkongdør

Visuell undersøkelse, samt stikktaginger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpninger- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

### Beskrivelse

Malt profilert utgangsdør med glassfelt.

To-fløyet balkongdør med glassfelter

### Vurdering / Avvik

TG 1

Fremstår som ok

### Tiltak / Konsekvens

Ingen

### Levetider

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

## Bilder



## Balkonger, terrasser, veranda og lignende Terrasse

Visuell vurdering med hensyn til skader og innfesting og dimensjonering. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Vurdering og kontroll av rekkverk mht. stabilitet og høyder.

### Beskrivelse

Terrasse av tre på ca. 16 m<sup>2</sup> med adkomst i fra stuen og bakkenivå via enkel plassbygd tretrapp

### Vurdering / Avvik

TG 2

Rekkverket er noe lavere enn dagens forskrifter på 100 cm

### Tiltak / Konsekvens

Man kan med fordel heve rekkverket noe

## Bilder



## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Kjeller

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Vurdering av risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

### Beskrivelse

Alle rommene i kjelleren har utforde vegger. Dette er betraktet

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

Alle rommene i kjelleren har utforde vegger. Dette er normalt betraktet som risiko-konstruksjoner, derfor TG 2. Det er tidligere utført hulltaking i en utforet vegg i kjelleren. På befaringstidspunktet var det ingen vesentlige økte fuktfor skjeller i bakenforliggende bunnsvill ved dette hullet

### Tiltak / Konsekvens

Slike konstruksjoner bør uansett følges opp med jevnlig kontroll

## Bilder



Hulltaking i en utforet vegg.

## Bad Baderom 2. etg

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Beskrivelse

Baderom med fliser på gulv og vegger.  
Lakkert trepanel med downlights i himlingen  
Dusjnise med glassdør.  
Gulvmontert wc.  
Servantskap med heldekkende servant  
Et plastsluk i dusjnisen, ett plastsluk på den øvrige baderomsdelen.  
Naturlig oppdrifts ventilasjon

### Vurdering / Avvik

**TG 2**

I et tilstøtende soverom var det på forhånd tatt ett inspeksjonshull i området for dusjnisen. Har var det ingen tegn til fukt.  
Ingen opplysninger om badet eller dokumentasjon, ukjent membranløsning ikke synlig i sluk, svak ventilasjon Derfor TG 2

### Tiltak / Konsekvens

Det kan med fordel monteres en mekanisk uttrekksvifte på badet.

## Levetider

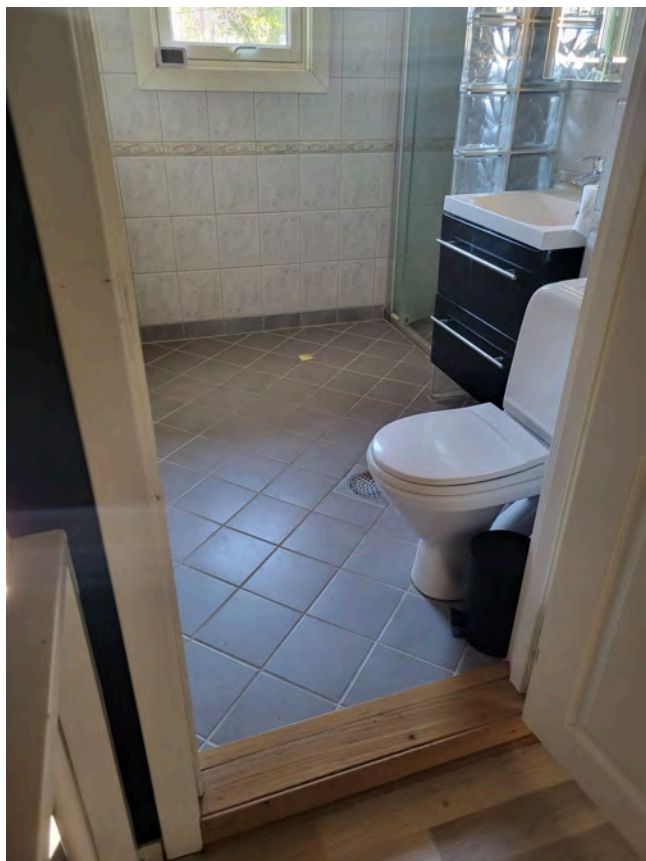
Normal tid for utskifting av keramiske fliser er 10 – 30 år.

Normal tid for utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 – 40 år.

Normal levetid for vannklosett 25 – 75 år.

Normal levetid for plastsluk 25 – 75 år.

## Bilder





## Vaskerom Vaskerom

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerommet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Innredninger beskrives og vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Beskrivelse

Vaskerom med vinylbelegg på gulvet, malte glatte vegger, malt pusset himling.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Innebygd varmtvannsbereder, ukjent alder og størrelse.  
Mekanisk uttrekksvifte.

### Vurdering / Avvik

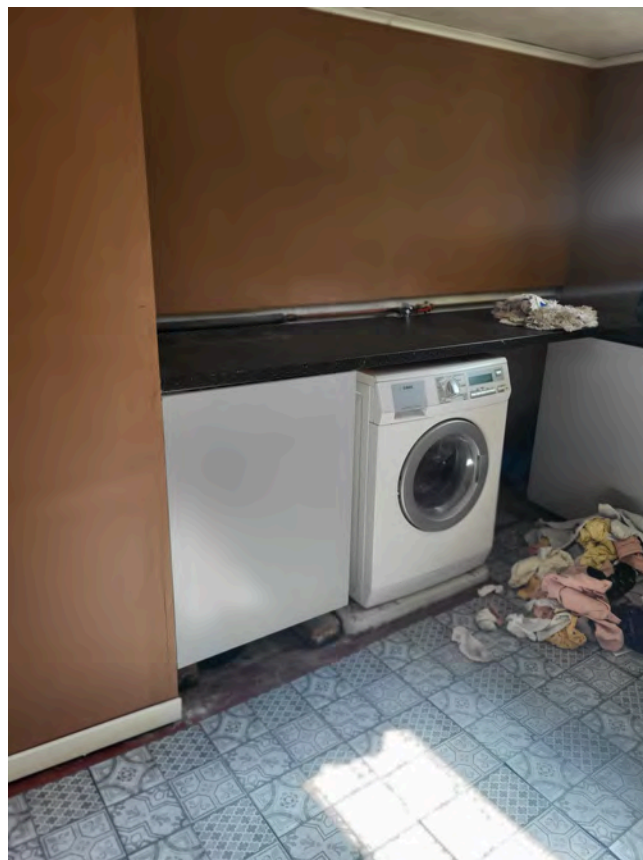
TG 2

TG 2 på varmtvannsberederen pga alder, og enkelte løse beleggs fliser på gulvet

### Tiltak / Konsekvens

Varmtvannsberederen kan med fordel skiftes

## Bilder





## Kjøkken Kjøkken

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning med malte lettere profilerte fronter.

Heltre benkeplate, fliser over benken.

Integrert oppvaskmaskin, kjøleskap, stekeovn, og keramisk koketopp.

### Vurdering / Avvik

**TG 3**

Benkeplate med store fuktskader rundt utslagsvasken, ødelagt komfyr front.

### Tiltak / Konsekvens

Det bør monteres en ventilator, skifte benkeplaten og montere ny stekeovn. Derfor TG 3

### Bilder



## Innvendige overflater Øvrige gulv

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

### Beskrivelse

Linoleums belegg på kjøkkenet. Heldekkende teppe i trappeløpet opp til 2. etg.

Øvrige rom/trapp med laminat

### Vurdering / Avvik

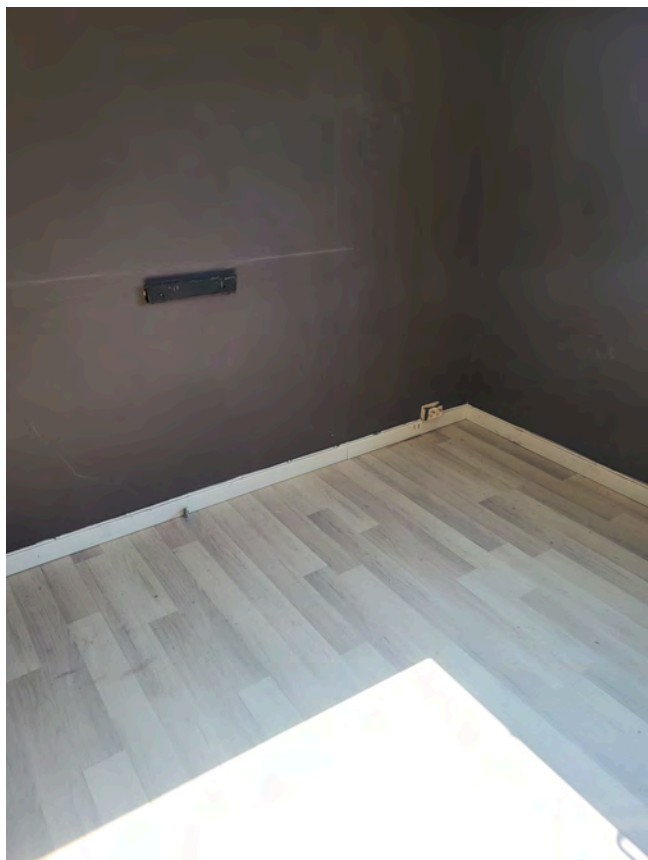
**TG 1**

Normalt letter bruksslitte overflater

### Tiltak / Konsekvens

Ingen

## Bilder



## Innvendige overflater Øvrige himlinger

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

### Beskrivelse

Malte flater.  
Noen rom med noe skråhimlinger  
Nedfellbar loftsluke i gangen i 2. etg

### Vurdering / Avvik

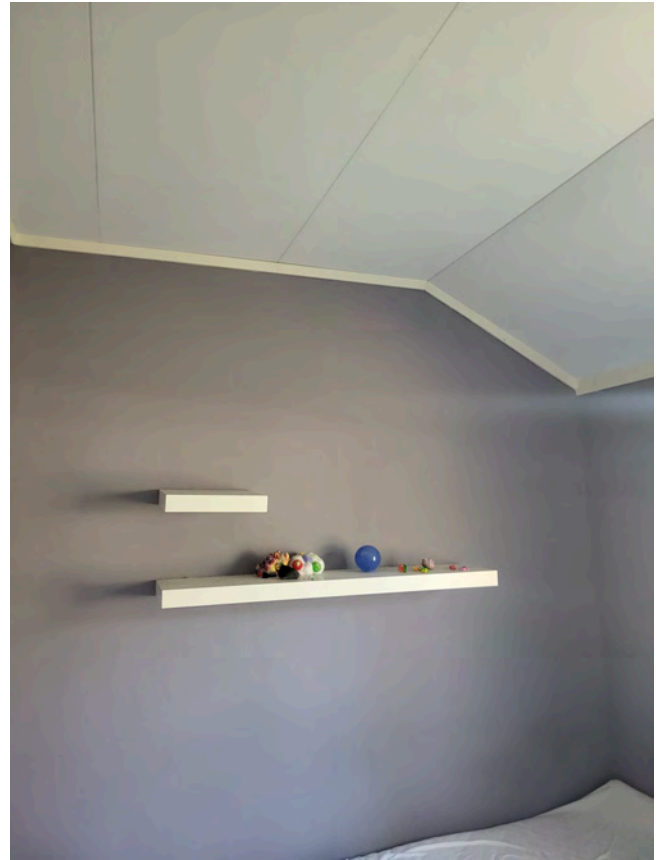
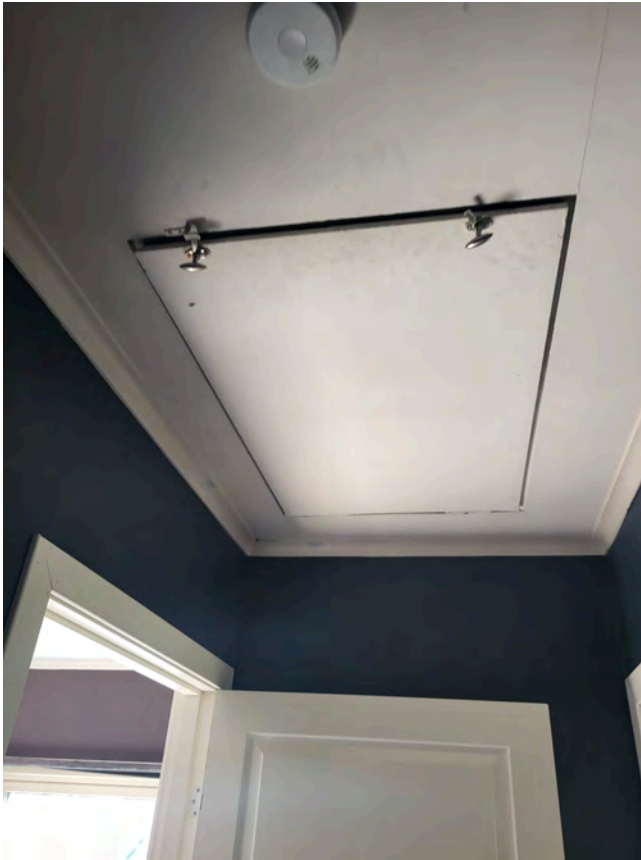
**TG 1**

På befaringstidspunktet var det ikke tilrettelagt for bruk av loftsluken

### Tiltak / Konsekvens

Ingen

## Bilder



## Innvendige overflater Øvrige vegger

Visuell observasjon av rom som ikke er beskrevet tidligere. Det beskrives kun overflater som har skader, feil eller avvik.

### Beskrivelse

Malte glatte flater

### Vurdering / Avvik

TG 1

Normalt letter bruksslitte overflater

### Tiltak / Konsekvens

Ingen

## Bilder



## Innvendige trapper Trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Håndløper og rekkverkshøyder er også vurdert. Barnesikring vurderes.

### Beskrivelse

Malte tretrapper

### Vurdering / Avvik

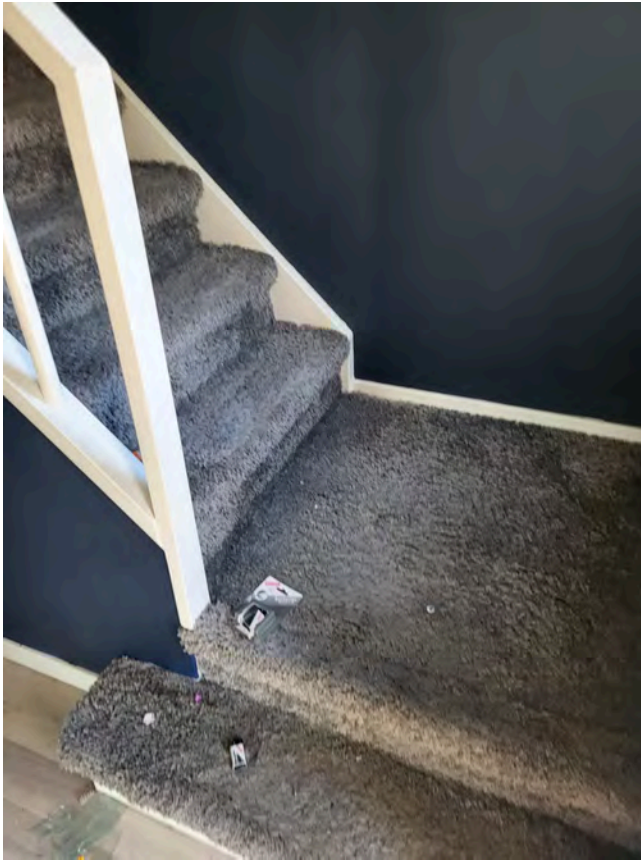
**TG 2**

Nedgangen til kjelleren kan fremstå som noe lav derfor TG 2

### Tiltak / Konsekvens

Ingen

## Bilder



## Ildsteder og skorsteiner Pipeløp

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

### Beskrivelse

Pipeløp

### Vurdering / Avvik

**TG 1**

Ikke i bruk, Ukjent type. Feieluke i omkleddningsrommet i kjelleren.

### Tiltak / Konsekvens

Bør kontrolleres før evt. innsetting av ildsted

## Bilder



## Oppvarming Varme

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.  
Montert luft til luft varmepumpe i stuen

### Tiltak / Konsekvens

Ukjent tilstand på varmepumpen

## Bilder



## Radon Radon

Sjekk dokumentasjon av evt. målinger og evt. gjennomførte tiltak.

### Beskrivelse

Ingen opplysninger ang radon

### Vurdering / Avvik

TG 2

det kan forekomme radongasser i kjellere og 1. etg

### Tiltak / Konsekvens

Man kan med fordel foreta en radonmåling

## Elektrisk anlegg El. anlegg

Beskriv om den bygningsfaglige har elektrofaglig kompetanse eller ikke. Plassering av sikringskap. Automat- eller skrusikringer. Antall kurser. Åpent eller skjult ledningsnett. Beskrive åpenbare feil, mangler og/eller avvik.

### Beskrivelse

El. skap med automatsikringer i gangen 2. etg. Ingen kurs fordelingskjema

### Tiltak / Konsekvens

Det anbefales på generell basis alltid nærmere kontroll av el. anlegget i forbindelse med eiendoms overtakelse. Og lag ett kursfordelingskjema

## Bilder



## VVS-anlegg Rørsanlegg

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

### Beskrivelse

Delvis vannledninger av kobber, delvis av plast med fordelerskap (rør i rør system)  
Ukjent type avløpsrør

### Tiltak / Konsekvens

Fordelerskapet mangler sprutsdeksel, fordelings skjema og avrennings rør. Derfor TG  
2



## Bilder



## Ventilasjon-anlegg Vetilasjon

Beskrive anlegget. Vurdering av kapasitet, alder og tilstand.

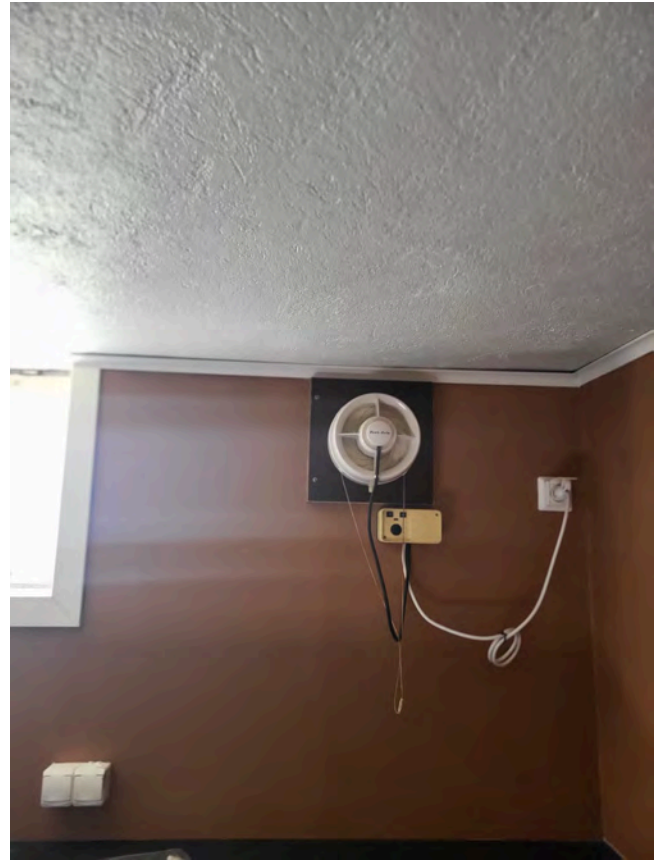
### Beskrivelse

Hovedsaklig naturlig oppdriftsventilasjon.  
Mekanisk avtrekk på vaskerommet.

### Tiltak / Konsekvens

Man bør montere en avtrekksvifte på badet

## Bilder



## Andre forhold Felles bygningsdeler

Beskrive elementer som ikke inngår i de andre punktene. Visuell observasjon, skader, feil og / eller avvik.

### Beskrivelse

- Støpt dekke over ukjent grunn.
- Støpt grunnmur ukjent drencsystemer.
- Øvrige bærekonstruksjoner av antatt bindingsverk, ukjent ang isolasjon,
- Fasader kledd med malt liggende trepanel.
- Etasjeskillere av tre, antatt stubblofts konstruksjon.
- Saltak teknet med takstein.

## Teknisk beregning

### Teknisk verdi og verdireduksjon

	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	
Bolig - tomannsbol...	3 626 449,-	1 615 540,-	2 010 909,-
Felles eiet tomt	2 500 000,-		2 500 000,-
<b>Sum</b>	<b>6 126 449,-</b>	<b>1 615 540,-</b>	<b>4 510 909,-</b>

## Lovlighet

Det skal opplyses i rapporten dersom den bygnings sakkyndige avdekker at bygningen:

- har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.
- ikke ser ut til å være delt inn i brannceller etter kravene i TEK.
- mangler rømningsvei.
- er tilstrekkelig lydisolert iht. TEK.
- har andre feil eller mangler som kan påvirke HMS.

### Bygning

Det er ikke fremlagt bruksendringer av kjelleren i form av godkjente tegninger eller byggesøknader. Det ver derfor ukjent om innredningen av kjelleren er lovlig. Kjellerens rominndeling er vurdert ut i fra dagens bruk. Dette til tross manglende rømningsveier og evt godkjente bruksendringer.

## Markedsanalyse

### Markedsvurdering

Leiligheten er vurdert med sammenligning mot tilsvarende boliger i området, samt med de evt. feil eller avvik denne boligen måtte ha.

### Områdebeskrivelse

Prinsdal er et etablert og barnevennlig område med grønne utområder og mange bilfrie gangveier. Boligen ligger i et sentralt

### Markedskonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!

Vurdert markedsverdi settes til:

**Kr 4 500 000,-**

Nedre Prinsdals vei 49 A

1263 Oslo

Gnr.: 189 Bnr.: 134 Lnr.: 10502 Andelsnr.: 50

Bygningsansvarlig:

Atle Arkøy

Opprettet: 16.05.2023

Utskrift: 27.06.2023

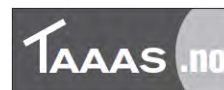
Takstmann Atle Arkøy

Foretaksnr.: 998463092

Adresse: Storengveien 8  
1358 Jar

E-post: atle@takstselskapet.no

Telefon: 92049738



## Signatur

### Signatur


Jar - 27.06.2023

Sted - Dato

ATLE ARKØY

# Skaderapport

Informasjon om skaden	
Skadenummer	180124.1
Forsikringsselskap / Saksbehandler	OBRON Gruppen / Atle Arkøy
Kunde / Forsikringstaker	Advokatfirma Ræder Bing
Skadestedets adresse	Nedre Prinsdals vei 49 A 1263 Oslo
Kontaktperson	Mads Langeland (Advokat) tlf. 97762365
Skadedato	18.01.2024
Besiktigelsesdato	28.01.2024



Rapporten er basert på
<input checked="" type="checkbox"/> Fysisk oppmøte <input type="checkbox"/> Video <input type="checkbox"/> Telefon

Deltakere			
Navn	Rolle	Mobiltelefon	E-post
Atle Arkøy	Hovedinspektør	92049738	atle@takstselskapet.no

Innbo-/løsøreforsikring i samme selskap
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Vet ikke

Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt			
Bygningstype	m <sup>2</sup>	Byggeår	Gjennomførte oppgraderinger/oppussing
Tomannsbolig	119	1948	Ukjent



**Besiktigelsen ble gjennomført av:**

Atle Arkøy

92049738

OBRON

**Side:** 2 (9)

**Skadenummer:** 180124.1

**Arbeidsnummer:**

**Rapport opprettet:** 28.01.2024

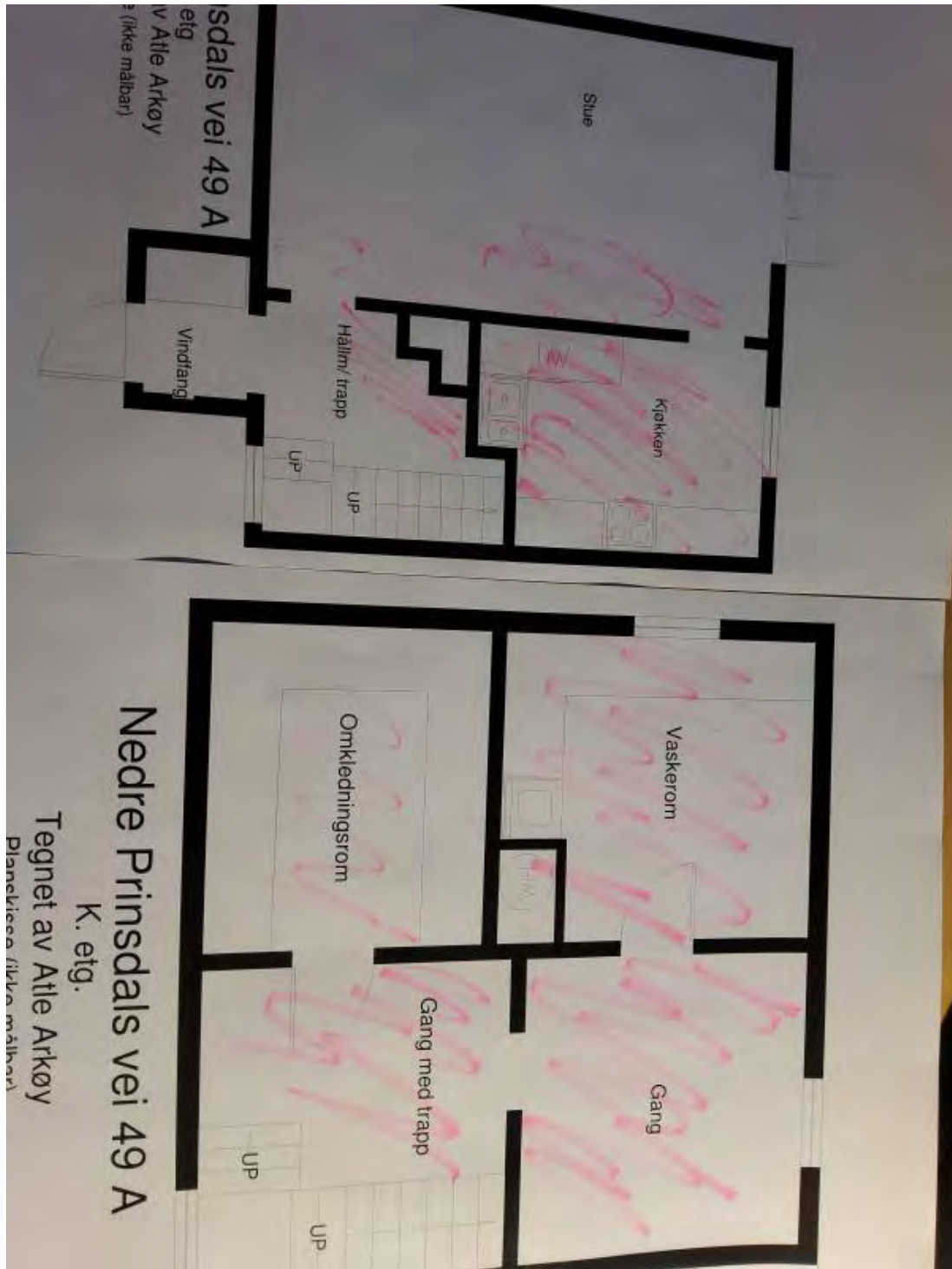
#### Øvrig informasjon om objektet

Vertikaldelt tomannsbolig bygget etter typisk byggeskikk fra 1948. Etter dette er det jevnlig foretatt oppgraderinger, men med ukjente årstall.

#### Beskrivelse av skadet løløse

Objekt	Verdi

Planskisse



Grovt markert skadeområder. Markeringen er ikke nødvendig vis endelige omfang. Det er også skader på wc. i 2. etg. Sistene sprekt pga frost. Gulv og vegg generelt i 2. etg må også kontrolleres nærmere.

**Skadeområdets dimensjoner (mm) etter rom**

Rom	L (mm)	B (mm)	H (mm)	m <sup>2</sup>	Gulv	Vegg	Tak	Øvrig informasjon
-----	--------	--------	--------	----------------	------	------	-----	-------------------

**Årsak til skade**
**Type skade**

- Vannlekkasje     Brann     Innbrudd     Ytre påvirkning  
 Glass     Natur     Øvrige:Frost

**Installasjon**
**Kilde**
**Årsak**
**Hva forårsaket skaden, og hvorfor?**

Frostsprengning på vannrør i kjøkkenbenken.  
 Strømmen i leiligheten har vært slått av/stengt. pga. dette frøs vannledningene av kobber etter en lengre periode med mange minusgrader utvendig. i denne perioden har det også vært noen + gr slik at vannet har rent , for så å fryse til igjen.







Besiktigelsen ble gjennomført av:

Atle Arkøy  
92049738  
OBRON

Side: 5 (9)

Skadenummer: 180124.1

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 28.01.2024

#### Når oppstod skaden

**Skadedato korrekt:**  Ja  Nei

Det har ikke bodd noen i boligen i en lengere periode,. Skaden ble oppdaget 15.01 av adv. Langeland som skulle foreta en visning i forbindelse med salg av boligen.

**Tidligere eller utviklet skade:**  Ja  Nei

#### Mulig regress?

Ja

Strømlleverandøren hadde stengt av strømmen. dette midt i en kuldeperiode.

#### Anbefalte tiltak for å hindre senere skader

Ha et minimum av varme på

*Legg merke til at eventuelle anbefalinger som listes her ikke dekkes av forsikringsselskapet og må evalueres av forsikringstaker. Vi anbefaler også at dette gjøres sammen med en fagperson, som f.eks. en elektriker eller rørlegger.*

#### Skadeomfang

ikke beregnet, satore skader i over alle etasjene.

#### Reparasjonsbehov

**Spesielle betingelser:**Ikke vurdert

**Er ulike reparasjonsløsninger vurdert?:**  Ja  Nei

#### Igangsatt arbeid

Reco har satt på tørk og luften etter rekvisisjon av Adv. Langeland. samt steng av vannet. De har også sørget for at strømmen har blitt satt på igjen slik at opptørking og tining kan igangsettes.



Besiktigelsen ble gjennomført av:

Atle Arkøy  
92049738  
OBRON

Side: 6 (9)

Skadenummer: 180124.1

Arbeidsnummer:

Rapport opprettet: 28.01.2024

#### Beboelighet

**Beboelighet:** Nei

**Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.:** NOK

**Annen info:**

#### Beskrivelse av avtale med kunde

Kontanttilbud:

**Annen info:** Ingen

#### Oppsummering

I forbindelse med en salgs visning av boligen den 15.01.24 ble det ved ankomst oppdaget Adv. Langeland, som skulle stå for salget, en pågående vannlekkasje fra kjøkkenet. Dette skyldtes lekk på røret til oppvaskmaskinen. Vannlekkasjen hadde trengt gjennom etasjeskillet og ned i kjelleren. Boligen var iskald og det var frost på innvendige ruter og speil, samt istapper enkelte steder. Det var tydelig at det ikke var varme der. Adv kontaktet rørlegger som fikk stengt av hovedkranen og røret til oppvaskmaskinen. Senere har eier bedt brannvesenet om å komme og tømme vannet. De måtte knuse en rute for å ta seg inn da eier tydeligvis ikke hadde informert om dørkoden. Brannvesenet oppdaget at vannet da hadde fryst Når Adv. kom tilbake fredag 19.01.24, ble undertegnende kontaktet for å hjelpe til med å finne noen som kunne foreta en kontrollert opptining av boligen. og sørge for at vannet var tilstrekkelig stengt. Reco Avd Høvik ble rekvirert hvor de startet med en forsiktig opptining og avfukting. Denne fredagen varslet også naboen at de hadde fått fukt inn i sin kjeller på veggen mot denne leiligheten. Reco satte inn en enkel avfukter hos naboen og be de om å kontakte styret i Borettslaget. Adv. Langeland har også forsøkt å kontakte styret ang saken. Dette er en borettslags leilighet hvor slike skader går på borettslagets byggforsikring. Det er derfor viktig at borettslaget via styret fortrest mulig får varslet sitt forsikringsselskap slik at de kan igansette sanering av skadene

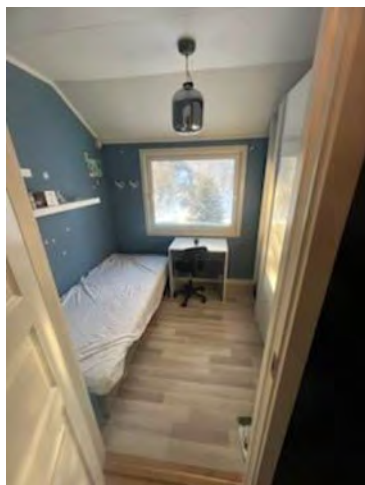
#### Bilder av stedet



Frosset vann på stuegulvet



Frosset vann nedover vindu/vegg i kjelleren



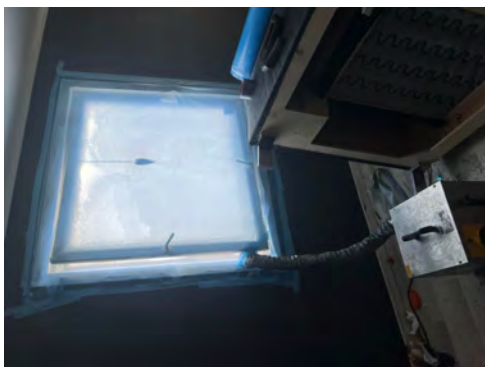
Frost pga kulde og vanndamp på innside av vindu 2. etg



vann/frostskader



Vann/frostskader



Påstartet avfukting

**Besiktigelsen ble gjennomført av:**

Atle Arkøy  
92049738  
OBRON

**Side: 9 (9)****Skadenummer: 180124.1****Arbeidsnummer:****Rapport opprettet: 28.01.2024**

Takstmannens mandat er å foreta en teknisk og økonomisk uavhengig vurdering av den aktuelle skadehendelse. Takstbransjens etiske regelverk, samt OBRON KS-rutiner ligger til grunn.

Denne skaderapporten er utarbeidet på bakgrunn av takstmannens mandat fra oppdragsgiver, befaring og vurdering av skadeobjektet og skadebildet, samt samtale med bl.a. forsikringstaker eller dennes representant og skadelidte.

Reparasjonskostnaden er kalkulert til hva det vil koste å sette bygningen tilbake til samme, eller vesentlig samme, stand som umiddelbart før skaden oppstod. Avviker skadeomfanget eller reparasjonskostnaden fra det som er beskrevet må forsikringsselskapet eller takstmann kontaktes før disse arbeidene utføres. Blir tillegg utover reparasjonsbeskrivelsen ikke meldt forsikringsselskapet eller takstmann kan erstatning for denne del av skaden ikke påregnes.

Denne rapporten er utarbeidet av en ekstern takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Rapporten tar ikke stilling til erstatningsspørsmålet.

Besiktigelsen ble gjennomført av:

Atle Arkøy  
92049738  
atle@takstselskapet.no  
OBRON

# Verditakst

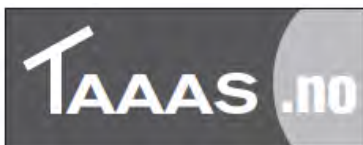
**Nedre Prinsdals vei 49 A**  
**1263 Oslo**

Gnr: 189 Bnr: 134 Lnr: 10502 Aksje/Andelsnr: 50



**Bygningssakkyndig**  
Atle Arkøy

**Rapport kode: 718765**  
**Opprettet: 16.08.2024**  
**Utskrift: 19.08.2024**



## Takstmann Atle Arkøy

**Foretaksnr.:** 998463092  
**Adresse:** Storengveien 8  
1358 Jar  
**E-post:** atle@takstselskapet.no  
**Telefon:** 92049738



## Innledning

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskerien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

### Personvern

Den bygnings sakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.

Den bygnings sakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.

Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Rapporten

Det gjøres oppmerksom på at verditakst ikke må forveksles med tilstandsrapport.

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

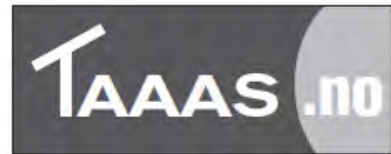
## Bygnings sakkyndig - Atle Arkøy

### Bygningsansvarlig

Atle Arkøy har bakgrunn som Tømrermester og takstmann. Innehar kompetanse og autorisasjoner / godkjennelser innenfor generell taksering, verdi, tilstandsvurdering av byggverk, skade, naturskade, skjønn og reklamasjoner.

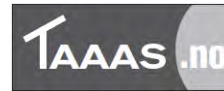
Atle Arkøy har erfaring i byggebransjen fra 1980, fra tømrerlærling til tømrermester og videre takstmann. Heltids takstmann fra 2005 med verddivurderinger, bygningsinspeksjoner og tilstandsvurderinger av bygg, skadetaksering, skadehåndtering og skadeoppgjørprosesser. Har også vært benyttet i rettsaker som fagkyndig meddommer og fagkyndig rettsvitne.

Har god kunnskap om lover og forskrifter, regelverk og bransjenormer, spesielt relatert til skadeforsikring, eierskiftesaker og avhendingsloven. Utdannet som takstmann via NEAK/NT. DNV sertifisert for tilstand bolig Atle Arkøy medl. i NITO og NT, seniorpartner i INSPEKTA, en allianse for ingeniører, takstmenn og bygningsinspektører. Samt samarbeider med Obron Avd. Sørøst



### Godkjenningsmerker / logoer





## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Verditaksering etter tvangsfullbyrderlova

### Forutsetninger

Rapporten utføres hovedsak, og så langt det er praktisk mulig, som en verditakst med de begrensninger ett tvangssalg kan medføre.

Det er kun boligens innvendige bygningsdeler som blir beskrevet enket vis. Yttertak, fasader, bærekonstruksjoner og felles arealer forøvrig beskrives samlet

Eier var ikke tilstede på befaringene.

Pga boligens tilstand med manglende overflater, innredning etc er beskrivelsen kun ett pkt og samlet

## Oppsummering av bygningens tilstand

### Konklusjon

Etter en større vannlekkasje er alt av boligens innvendige overflater og innredning inkl. bad og kjøkken revet utover himlingen i 2. etg. denne er delvis inntakt.

Utvendig er det ett knust vindu i kjelleren.

Balkongen bærer ett stort etterslep av vedlikehold.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Marius Rød

Rekvirert dato:

### Besiktigelse

Til stede: Atle Arkøy

Besiktigelsesdato: 07.08.2024

### Kommentarer

Det ble tidligere utført en tilstandsrapport NS 3424 og etter tvangsfullbyrder lova. Men pga. en større vannlekkasje i boligen i ettertid ble det nå utført en ny takst, men kun som en Verditakst. Dette pga. boligens nåværende tilstand og manglende overflater og innredning.

## Matrikelopplysninger



## Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr	Lnr	Aksje/ Andelsnr
0301	189	134	10502	50

Adresse: Nedre Prinsdals vei 49 A, 1263 Oslo

Kommune: Oslo

## Eieropplysninger

## Hjemmelshaver(e):

Sameiets navn: Lerdal Borettslag

Borettslagnr: 947965107

Forretningsfører: Obos

Månedlig andel fellesutgifter: 4 557

Andel fellesgjeld: 206 768

## Kommentarer til matrikelopplysninger

Andel fellesgjeld og felleskostnader er pr. 01.08.24 iflg. forretningsfører pr. tlf.

## Dokumentkontroll

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

## Kommentarer til dokumentkontroll

Ingen egenerklæringsskjema er overlevert.

Ingen øvrige byggetekniske dokumentasjoner er overlevert.

## Tomteopplysninger

## Tomten

Tomtens areal (m <sup>2</sup> ):	3920
Type tomt:	Eiet
Areal innhentet fra:	Eiendomsverdi.no

## Kommentarer til tomten

Opparbeidede felles tomt med gruset innkjørsel/gårdsplass.

Godt med p-plasser på eiendommen.

Boligen disponerer en avgrenset hagedel.

## Bygninger på eiendommen

### Vertikaldelt tomannsbolig

#### Byggeår

1948

#### Kommentar til andre tiltak

Ukjent



Inngangsparti



Balkoing, bakside.

## Arealopplysninger - NS3940:2012

Arealmåling utføres iht. Norsk Standard 3940:2012, Areal- og volumberegninger av bygninger, med veiledning. Areal oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Rommet kan være målbart selv om det er i strid med teknisk forskrift og det kan være manglende godkjenning fra kommunen.

### Vertikaldelt tomannsbolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA (m <sup>2</sup> )	P-rom (m <sup>2</sup> )	S-rom (m <sup>2</sup> )
Kjeller	36	8	28
1	42	42	
2	41	37	4
<b>Sum:</b>	<b>119</b>	<b>87</b>	<b>32</b>

#### Romfordeling - BRA

Etasje	P-Rom	S-Rom
Kjeller	Vaskerom	3 Boder
1	Vindfang, trappehall, stue, kjøkken	
2	Gang, 3 soverom og bad/dusjrom.	Bod

### Kommentarer til arealopplysninger

Arealet er fra oppmåling på stedet. BTA er beregnet.

Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom slik boligen fremsto på befaringstidspunktet 07.08.24.

Det er dagens bruk som er vurdert. Bruken er ikke nødvendig vis godkjent av plan- og bygningsetaten.

Generelt noe lav romhøyder i kjelleren, ca. 2,03 m

## Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Vertikaldelt tomannsbolig

#### Arealskjema

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Kjeller	36			
1	42			16
2	41			
<b>Sum:</b>	119	0	0	16
<b>Sum BRA:</b>	119			

#### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Kjeller	2 Boder, vaskerom			
1	Vindfang, trappehall, stue, kjøkken			Balkong
2	Gang, 3 soverom, bad/dusjrom., bod			

### Kommentar til arealopplysninger

Arealet er fra oppmåling på stedet. BTA er beregnet.

Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom slik boligen fremsto på befaringstidspunktet 07.08.24.

Det er dagens bruk som er vurdert. Bruken er ikke nødvendig vis godkjent av plan- og bygningsetaten.

Generelt noe lav romhøyder i kjelleren, ca. 2,03

## Bygningsbeskrivelse

### Vertikaldelt tomannsbolig

#### Bygning og overflater generere

##### Beskrivelse

Vertikaldelt tomannsbolig med støpt dekke over ukjent grunn.  
Støpt grunnmur, øvrige bærekonstruksjoner av isolert reisverk.  
Fasader med malt stående trepanel  
Vinduer med tolags glass i 1. og 2. etg. doble glass i kjeller. Ett knust kjellervindu.  
Malt profilert utgangsdør med glassfelt.  
To-fløyet balkongdør med glassfelter  
Terrasse av tre på ca. 16 m<sup>2</sup> med adkomst i fra stuen og bakkenivå via enkel plassbygd tretrapp  
Saltak tekket med takstein  
Innvendig gulv: For det meste originale lakkerte gulvbord, grovstøpt dekke på badet. Malte støpte dekker i kjelleren  
Innvendige vegger: Alle veggoverflater er for det meste revet ned til reisverket/grunnmur Noe synlig vegg isolasjon og original rupanel.  
Himlinger: Himlinger i kjeller og 1. etg er revet, synlig bjelkelag.  
Kjøkkeninnredningen og skap forøvrig er demontert. Deler av innredningen står i stuen.  
Baderommet er fullt demontert/strippet.  
Vannledninger av plast opp til badet med fordelerskap. Øvrige vannledninger av kobber.  
Plastsluk på badet.  
Mulighet for etablering for vaskemaskin i en bod i kjelleren med sluk i gulvet. Ukjent type sluk.  
El. oppvarming. Pipeløp i stuen. Luft til luft varmepumpe montert utv ved balkongen, ukjent tilstand  
Naturlig oppdriftsventilasjon

## Teknisk beregning

#### Teknisk verdi og verdireduksjon

Bygning(er)	Byggekostnad iht. gjeldende TEK	Fradrag iht. tilstand, slitasje, alder, TEK etc.	Teknisk verdi etter fradrag
Bolig - tomannsbol...	3 626 449,-	2 515 540,-	1 110 909,-
Tomt(er)	Tomteverdi inkl. opparbeidelse		Tomteverdi inkl. opparbeidelse
Andel felles eiet tomt	2 100 000,-		2 100 000,-
<b>Sum</b>	<b>5 726 449,-</b>	<b>2 515 540,-</b>	<b>3 210 909,-</b>

#### Kommentarer til teknisk beregning

Det bør beregnes en større kostnad til gjenoppbygning av innvendig overflater. Et enkel estimat tilsier kr 1 mil -1,5 mil. til dette alene.

Det anbefales å innhente flere tilbud, det kan være økonomisk hensiktsmessig å foreta div oppgraderinger samtidig.

## Markedsanalyse

### Markedsvurdering

Leiligheten er vurdert med sammenligning mot tilsvarende boliger i området, samt med de evt. feil eller avvik denne boligen måtte ha.

### Områdebeskrivelse

Prinsdal er et etablert og barnevennlig område med grønne utområder og mange bilfrie gangveier. Boligen ligger i et sentralt

### Markedskonklusjon

Vurdert markedsverdi settes til:

Kr 3 200 000,-

## Signatur

### Signatur

Jar - 19.08.2024

Sted - Dato



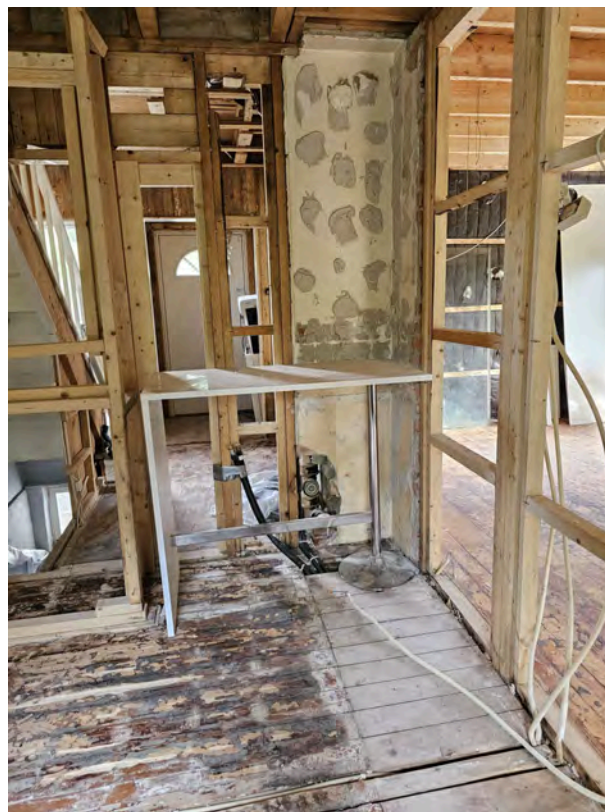
ATLE ARKØY

## Bilder

Baderom



Kjøkken



### Kjøkkeninnredningen



### Vaskerom



## Deler av stuen med pipeløpet



## Ett soverom





Spydeberg 01.10.2024

PRISTILBUD FOR NYE OVERFLATER IHT BESKRIVELSE UNDER I NEDRE PRINSDALS VEI 49A, 1262 OSLO

I tilbudet er følgende inkludert:

2 Etg:

Hovedsov: 361x289 10,4 m2

- Nye gipsvegger.
- Sparkling og maling av vegger
- Ny 3 stav parkett med underlag.
- Nye gulv 12x58 slett hvit og taklister 21x34 hvit.
- Utforinger og lister på vindu og dør.

Bod innenfor: 184x106. 1,95 m2

- Nye gipsvegger 13.6 m2 vegg
- Sparkling og maling av vegger
- Ny 3 stav parkett med underlag.
- Nye gulv 12x58 slett hvit og taklister
- Utforinger og lister på dør.

Soverom 2: 225x360. 8m2

- Nye gipsvegger.
- Sparkling og maling av vegger
- Ny 3 stav parkett med underlag.
- Nye gulv 12x58 slett hvit og taklister 21x34 hvit.
- Utforinger og lister på vindu og dør.
- 

Soverom 3: 274x220. 6m2. 25,7m2 vegg

- Nye gipsvegger (dobbelgips på vegg mot nabo)
- Sparkling og maling av vegger
- Ny 3 stav parkett med underlag.
- Nye gulv 12x58 slett hvit og taklister 21x34 hvit.
- Utforinger og lister på vindu og dør.

Gang: 100x182: 1.91 + 157x270 4.26, totalt: 6.17m2

- Nye gipsvegger (dobbelgips på vegg mot nabo) 33m2 vegg
- Sparkling og maling av vegger.

- Ny 3 stav parkett med underlag.
- Nye gulv 12x58 slett hvit og taklister 21x34 hvit.
- Utføring og lister på vindu og dør.

**Trapp ned:**

- 9m2 dobbelgips.
- Sparkling og maling av vegg.

**1 Etg:**

Stue: 636x366, 23.3m<sup>2</sup>

- Himling: Nedlekting/oppsetting og ny gips.
- Vegger, utlekting/oppsetting og ny gips.
- Maling og sparkling av vegger og tak.
- Gulv 3 stav eikeparkett.
- Nye gulvlister 12x58 slett hvit, og taklister 21x34.
- Utføring og lister på terrassedør og vindu.

Kjøkken: 356x273, 9,71 m<sup>2</sup>

- Himling: Nedlekting/oppsetting og ny gips.
- Vegger, utlekting/oppsetting og ny gips.
- Maling og sparkling av vegger og tak.
- Gulv 3 stav eikeparkett.
- Nye gulvlister 12x58 slett hvit og taklister 21x34.
- Utføring og lister på vindu.

Vindfang: 166x100 1.86 m<sup>2</sup>

- Flis på gulv, endres ikke.
- Nye gipsvegger og himling. 13,68m<sup>2</sup>:
- Sparkling og maling av vegger og tak.
- Nye gulv 12x58 slett hvit og taklister 21x34 hvit.
- Lister på vegg (12x58 slett hvit) mot gang og ytterdør med foring på dør.

Gang: 237x272: 6.47m<sup>2</sup>

- Himling: Nedlekting/oppsetting og ny gips.
- Ny gips på vegg. 10,18m<sup>2</sup> vegg.
- Maling og sparkling av vegger og tak.
- Gulv 3 stav eikeparkett.
- Nye gulvlister 12x58 slett hvit.

**Kjeller:**

Vaskerom: 355x344 12.2m<sup>2</sup>

- Ny gipshimling.

- Nye spikerslag
- Sparkling og maling

**Bod 9m2**

- Ny gipshimling
- Nye spikerslag
- Sparkling og maling

**Bod 2: 8m2.**

- Ny gipshimling
- Nye spikerslag
- Sparkling og maling

**Gang: 3.27**

- Ny gipshimling
- Nye spikerslag
- Sparkling og maling

*Tømrer arbeider inkl materiell:*

*Kr 251.222,-*

*Maler arbeider inkl materiell:*

*Kr 86.302,-*

*Kjøring/rigg/avfall:*

*Kr 13.900,-*

*Alt av materialer, transport og timer er medtatt i tilbudet, det fremstår helt som komplett.*

*Totalsum for hele tilbudet eks mva:*

*Kr 351.424,-*

*Totalsum for hele tilbudet inkl mva:*

*Kr 439.280,-*

Forbehold: Det er ikke medtatt behandling av overflater på pipe i boligen. Det er ikke medtatt lister i kjelleren. Rørlegger, elektriker, bad, kjøkken er ikke medtatt.

# Vedtekter

For Lerdal Borettslag org nr. 947965107

vedtatt på ordinær generalforsamling den 23.05.2006

Endret på ordinær generalforsamling 22.04.2008, 23.04.2009, 18.04.2013, 20.04.2017, 24.04.2019 og 25.04.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

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

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

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

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Bruksendring iht byggesaksforskriften §2-2 er ikke tillatt i borettslag, dvs utleie kan kun skje for hybel/hybelleilighet.

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

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

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

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider m.m.**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

(3) For alle bygningsmessige endringer eller tilbygg forutsettes det at plan- og bygningslovens bestemmelser følges samt at godkjenning fra styret skal foreligge

basert på skriftlig søknad. Godkjenning gjelder i tre år fra styrets godkjenningsdato. Endringer eller tilbygg skal før borettslaget overtar ansvaret være godkjent av offentlig autorisert takstmann; kostnaden belastes andelseier.

(4) Innredning av kjellere anbefales ikke og skjer på andelshavers egen risiko. Borettslaget tar ikke ansvar for fuktskader på innredede kjellere som følge av dårlig drenering.

(5) Ved bytting av varmtvannsberedere som ikke er montert i rom med sluk skal lekkasjesikring monteres. Ved flytting av varmtvannsberedere skal ny varmtvannsberedere plasseres i rom med sluk.

## **5. Vedlikehold**

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

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som dørsylindermekanisme og håndtak på ytterdør og verandadør (etter garantitid), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, sluk, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker, kjellervinduer og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende, samt rydde verandaer fri for snø etter snøfall. Andelseier er ansvarlig for å male grunnmuren.

(4) I horisontaldelte hus er andelseierne ansvarlig for vedlikehold av kjellervinduer og trappegang.

Adkomstveier vedlikeholdes av andelseiere tilknyttet veien.

Utgifter i forbindelser med felles vedlikehold må andelseierne fordele likt. Ved eventuell tvist avgjør styret fordelingen.

(5) Utvendige boder, garasjer, gjerder, beplantning og lignende som ikke er en del av boligen, vedlikeholdes av andelseieren. Boder og garasjer skal males i samme farge som boligen.

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



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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, reparasjon eller utskifting av ytterdører, tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Unntatt kjellervinduer og skjult varmeanlegg.

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

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

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

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

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

### **8-1 Styret**

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

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

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

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

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

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

## **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

# Husordensregler for Lerdal borettslag

*Vedtatt på ordinær generalforsamling 22.04.2008 med  
endringer vedtatt 23.04.2009, 07.04.2011, 20.04.2017,  
24.04.2019 og 29.10.2020*

Husordensreglene er et tillegg til borettslagets vedtekter. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at de overholdes.

Andelseierne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår ved at husordensreglene ikke blir fulgt.

Oppstår det tvist mellom andelseierne, avgjøres denne av styret etter skriftlig henvendelse.

Klager vedrørende borettslagets område kan sendes skriftlig til styret.

## **1. Orden**

Andelseieren skal holde det areal han har fått overtatt i en slik stand at det ikke virker skjæmmende for stedet eller naboer.

Avfall sorteres og legges i de oppsatte søppel- og papircontainere. Søppel som ikke ligger i containerne vil trekke til seg rotter, fugler og lignende. Større container kan bestilles av styret. Dette vil medføre et tillegg i fellesutgiftene.

Utvendige arealer skal holdes fritt for matavfall og lignende. Mating av fugler og dyr tillates ikke, da dette kan tiltrekke seg skadedyr.

Utvendige arealer skal ved behov være tilgjengelige for befarings og nødvendige utbedringer.

Vis hensyn til dine naboer ved støyende aktiviteter. Støy bør unngås i perioden 23:00-07:00.

Glass og metall legges i resirkuleringscontainere. Batterier, lysstoffrør og lyspærer kan leveres hos forhandler. Øvrig resirkulering, småelektrisk, hageavfall og annet avfall kan leveres ved Oslo kommunes gjenvinningsstasjon på Grønmo.

Hensetting av båter, campingvogner o.l. over lengre tid enn 4 uker må ikke finne sted uten godkjenning av naboer og styre.

Bruk av fellesrom må ikke skje til sjenanse for naboer.



Innvendige fellesarealer skal til enhver tid holdes ryddig og tilgjengelig for adkomst. Felles stoppekraner må være tilgjengelig for adkomst av begge andelseiere i boligen.

## **2. Vedlikehold, renhold og snørydding**

Vask av trapper og gang i horisontaldelte hus deles.

2. etg. vasker trapp og gang ned til 1. etg.

1. etg. vasker gang og trapp ut.

Vask av kjellertrapp deles etter avtale.

Kjellerne må luftes godt i sommertiden. Loft og kjeller må være ryddige og lett tilgjengelige.

Loftene er kaldt loft, det vil si at det skal være like kaldt inne på loftet som ute. Lufteventiler i endevegger skal være åpne og ikke tildekkes. Luftespalter langs langsider skal være åpne og ikke tildekkes.

Til toalettet må det bare brukes toalettpapir. Uvedkommende ting (våtservietter, Q-tips etc) må ikke kastes i toalettskålen.

Snø på verandaer skal fjernes etter snøfall. Sluk på veranda skal renses vår og høst og ved behov for å sikre avrenning. Skader på bygning dekkes ikke av borettslaget ved mislighold av dette.

Snørydding og strøing av adkomstveier fordeles mellom brukere av adkomstveien. Andre ordninger kan avtales.

Fordeling av vedlikeholdsansvaret mellom borettslaget og andelseieren er beskrevet i borettslagets vedtekter.

Alle arbeider i andelen som det forventes å få kompensasjon/støtte fra borettslaget må søkes om til styret i forkant.

## **3. Utbygg og bygningsmessige endringer**

Utbygging av huset eller oppsetting av garasjer/carporter og skur/uteboder er kun tillatt etter skriftlig søknad til og godkjenning av styret. Det samme gjelder bygningsmessige endringer som fjerning eller flytting av innvendige bærende vegger. Samsvarer ikke oppføringen med godkjent søknad vil borettslaget pålegge andelseier om å fjerne/flytte bygningen så den samsvarer med søknaden. Kostnaden påløper andelseier.

Innredning av kjellere anbefales ikke på grunn av risiko for fuktskader og skjer på andelshavers egen risiko.

For alle bygningsmessige endringer, tilbygg, garasjer/carporter og skur/uteboder forutsettes det at plan- og bygningsloven og byggesaksforskriftens bestemmelser følges.

Borettslaget er ansvarlig for drenering av boligene. Ved utbedring av drenering, vann/avløp og andre jobber rundt boligen må andelseier påregne å fjerne og sette opp igjen egne plattinger/terrasser eller andre hindringer på bakkenivå. Busker/trær må også fjernes av andelseier. Borettslaget dekker ikke kostnader ved tilbakestilling av hagen, innkjørsler, asfaltering, plattinger, terrasser etc. til samme standard som før utbedringen.

Andelseiere som har garasjer/carporter, skur/uteboder og andre bygg er selv ansvarlige for vedlikehold og maling av disse i husets farge, ref borettslagets vedtekter,

Flaggstenger må ikke settes opp uten skriftlig samtykke fra styret.

Varmepumper kan monteres så lenge det gjøres av godkjent el-installatør og F-gass sertifisert montør. Plassering avtales med nabo. Borettslaget anbefaler montering på grunnmur for å hindre resonans, og tildekning med varmpumpehus som males i husets farge. Varmepumper er andelseiers ansvar.

#### **4. Forsikring**

Når skade meldes borettslagets forsikringsselskap skal alltid styret informeres uten ugrunnet opphold og innen rimelig tid.

Egenandel belastes i hovedsak andelseier.

#### **5. Helse, miljø og sikkerhet**

Andelseier plikter å sette seg inn i boligens tekniske installasjoner.

Internkontrollskjema sendes andelseier årlig. Andelseier er pliktig til å følge punktene på internkontrollskjemaet og å returnere skjemaet ferdig utfyllt til styret.

Feil eller mangler som kan medføre skader på huset eller beboere, må snarest meldes til styret.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledningen ikke fryser. Stakeluke og stoppekraner må være tilgjengelige.

Andelseier plikter å påse at utlevert brannslukningsutstyr og brannvarslingsutstyr er intakt. Den enkelte andelseier plikter å melde styret om feil og mangler ved utstyret.

Brannsluknings- og varslingsutstyr tilhører andelen og består av 1 stk brannslukningsapparat og 2 stk brannvarslere ved horisontaldelte hus, og 3 stk for vertikaldelte hus. Utstyret skal være montert og i drift. Utstyret skal ikke fjernes fra andelen og skal følge med ved salg.

Andelseier er ansvarlig for tilsyn og vedlikehold av sitt elektriske anlegg. Hver enkelt andelseier må selv sikre at de har nødvendig kapasitet/strømkurser i andelens sikringssskap. Nøkkel til sikringssskap skal alltid stå i.

Ladbar motorvogn skal kun lades i godkjent hjemmeladeboks. Den enkelte andelseier er ansvarlig for at hjemmeladeboks er montert av autorisert elektriker.



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 50

Lerdal Borettslag

## Velkommen til årsmøte i Lerdal Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 18:00 og lukker 25. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/50>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

Styret vil ikke svare på kommentarer som legges inn under sakene i agendaen når generalforsamlingen pågår.

Ved spørsmål vedrørende agenda og saker send melding via Vibbo eller send mail til [styret@lerdalborettslag.no](mailto:styret@lerdalborettslag.no), så svarer vi fortløpende.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Fastsettelse av honorar til valgkomite
7. Tilbygg Nedre Prinsdals vei 51a
8. Garasje Berglyveien 1
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valgkomité

Med vennlig hilsen,  
Styret i Lerdal Borettslag

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Maria Israelsson er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Svein-Ole Retteråsen og Anita Albær foreslås

Forslag til vedtak

Svein-Ole Retteråsen og Anita Albær velges.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. S-050 Årsrapport styrerrommet.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 154 176.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 154 176.

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorar til valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 2 000

Styrets innstilling

Godkjennes

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 2 000

---



Sak 7

## Tilbygg Nedre Prinsdals vei 51a

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Søknad om endring av tilbyggssøknad til andel i Nedre Prinsdals vei 51 A

Eg søkte Generalforsamlinga i borettslaget om godkjenning av eit tilbyggsprosjekt i 2023, og GF vedtok å godkjenne prosjektet basert på dåverande teikningar. Den opphavlege søknaden tilsa eit tilbygg på 15 kvm, fordi Oslo Kommune på det tidspunktet hadde sett eit midlertidig forbod mot tilbygg større enn dette.

Etter at GF i Lerdal borettslag blei holdt i april -23, oppheva Oslo kommune dette midlertidige forbodet. Eg fekk då teikningane til tilbygget endra slik at det både fekk eit noko større areal og eit reinare uttrykk utanfrå, utan ein «knekk» i gavlvæggen mot sør (som var teikna inn for å kome under 15 kvm.). Den nye arealet er på 18,5 kvm.

Eg søkte Plan og bygningssetaten om godkjenning til prosjektet med denne endringa, noko dei innvilga i brev av 20.9.23. Her går det mellom anna fram at dei også innvilgar dispensasjon frå avstandbestemmelse i vegloven §29. Sjå vedlegg.

I høve vedtektene til borettslaget skal GF godkjenne endringar i byggeplanar. Derfor søker eg no borettslaget v/ Generalforsamlinga om godkjenning av endringa frå 15 kvm til 18,5 kmv . Eg har sendt ut nabovarsel om endringa i god tid i forkant, sjå vedlegg av 3.2.24.

Vedlegg:

- Situasjonsskart frå opphavleg søknad 2023, datert 10.11.22
- Protokoll GF 2023, med godkjenning sak 7, datert 24.4.23
- Plan- og fasadeteikningar etter endring, datert 19.6.23
- Godkjenning frå PBE, datert 20.9.23
- Nytt nabovarsel datert 3.2.24

Derfor søker eg no borettslaget v/ Generalforsamlinga om godkjenning av endringa frå 15 kvm til 18,5 kmv

Med venleg helsing

Guro Gravem Johansen

### Styrets innstilling

Styret står fast ved sin innstilling fra forrige søknad.

Anbefales med følgende forutsetninger:

- Tiltaket godkjennes av plan og bygningssetaten.
- Tilbygget males i samme farge som huset.
- Godkjennes til ekstra husleie i henhold til gjeldende takst for tilbygg.
- Eksisterende panel på tilbygg må skjøtes inn forskriftsmessig slik at pendelen blir sammenhengende. Det er ikke ønske om å dele opp panel med brytningslist.
- Kontakt styret for informasjon om krav til takstein. Styret sitter på info om type takstein som skal brukes.
- Vegg som bygges ut må dreneres og legges klar til jording.

- Videre skal vinduene være vedlikeholdsfrie NorDan (tilsvarende eksisterende) vinduer i farge bomull. Ikke husmor vinduer.
- Tilbygget må ikke settes opp over kum(mer) eller rørledning(er). Dokumentasjon på dette fremlegges styret før oppstart av prosjekt.
- I henhold til borettslagets vedtekter. Se spesielt 4. Borett og overlating av bruk:

#### 4-3 Bygningsmessige arbeider m.m.

(3) For alle bygningsmessige endringer eller tilbygg forutsettes det at plan- og bygningslovens bestemmelser følges samt at godkjenning fra styret skal foreligge basert på skriftlig søknad. Godkjenning gjelder i tre år fra styrets godkjenningsdato. Endringer eller tilbygg skal før borettslaget overtar ansvaret være godkjent av offentlig autorisert takstmann; kostnaden belastes andelseier.

#### Forslag til vedtak

Anbefales med forbehold om at retningslinjer følges.

#### Vedlegg

2. Følg brev internt nabovarsel endring av søknad februar 2024.pdf
3. Nedre Prinsdals vei 51A - 19.06 med mål.pdf
4. Protokoll til årsmøte 2023 Borettslagets godkjenning sak 7.pdf
5. Nedre Prinsdals vei 51 A\_10.11.22.pdf
6. Tillatelse til tiltak PBE Oslo kommune 200923.pdf

---

#### Sak 8

### Garasje Berglyveien 1

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### Søknad

Jeg (Youssef Asartan), tiltakshaver/beboer i Berglyveien 1, søker herved til Styret i Lerdal Borettslag om oppføring av enkel frittstående garasje på eiendommen, med gnr/bnr 189/135.

Garasjens utforming skal være tilpasset til boligens utforming ved at kledning, takstein, takrenner, vinduer, nedløp, beslag, farger m.m. skal være lik som på boligen.

Eksisterende detaljering på boligen videreføres i garasjen.

Vedlagt er eget dokument som viser garasjeport for godkjenning.

Avkjørsel og snuplass blir ikke berørt og er ikke relevant for søknaden.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra veglovens §29 for avstand til midt kommunal veg, Se vedlagt egen dispensasjonssøknad.

Vi ønsker at saken blir behandlet i generalforsamlingen.

#### Regulering/kommuneplan

Eiendommen ligger i område regulert for bolig ihht reguleringsplan S-4220 vedtatt 15.03.2006. Tomannsboligen er en av 4 tomannsboliger registret på eiendommen/tomten. I tillegg til tomannsboligene er det registrert en garasjeuthus/anneks til bolig på eiendommen.

#### Love og forskrift:

Tiltaket følger Plan- og bygningsloven med dens forskrifter. Dette tiltaket er prosjektert etter TEK17.

#### Tegninger

Våre tegninger vedlagt til søknaden er ihht. Oslo kommunes krav til tegninger vist under. (her mangler det bilde - bilde finnes i dokumentet som ligger vedlagt)

#### Kart

Det er vedlagt kart som viser bygningens plassering. Se vedlagt situasjonskart.

Jeg søker herved at det stemmes over i Generalforsamling og at min søknad forhåpentligvis godkjennes.

Med vennlig hilsen

Sted/Dato: Oslo/22.02.2024

Yousef Asertan

#### Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret anbefaler å stemme MOT forslaget.

Styret har opprinnelig ikke ønsket å ta med denne saken til årets Generalforsamling.

Men andelseier ønsker å fremme denne saken på årets generalforsamling. Styret har informert andelseier om at styrets innstilling til Generalforsamlingen vil være at vi ikke anbefaler godkjenning av søknaden.

Styret har informert andelseier om hva borettslaget krever i en byggesøknad. Vi kan dessverre ikke se at kravene er imøtekommet.

Nedenfor finner dere noen punkter på hvorfor styret ikke anbefaler å godkjenne denne søknaden.

- Styret har vært og målt den reelle størrelsen på hagen (Se vedlegg: Styrets bilde). På bildet fremkommer det at hagens reelle mål på rød linje lengst inne, mellom terrassen og hekk er 260 cm. Blå linje lengst ute, mellom terrassen og hekk er 320 cm. Garasjens grunnmål er 320 x 620 cm, utstikkende tak og takrenner er ikke inkludert. Dvs. at garasjen ikke vil få plass i hagen.
- Søknaden inneholder flere situasjonskart, med forskjellige plasseringer av garasjen. (garasjen vil ikke få plass på noen av stedene) Kartet mangler mål. Markert snuplass går inn på nåværende bod og vil berøre nabohuset sin hekk/gjerde, kan ikke se at det er godkjent av naboen, eller at det er søkt dispensasjon. Kan heller ikke se søknad om ny avkjørsel eller søkt dispensasjon ang. dette. Viser til Oslo kommune veileder: Garasje og bod - Veileder for unntatt søknadsplikt.pdf (oslo.kommune.no)
- Stiller oss også undrende på: Størrelse på inntegnet vindu (162 x 82 cm). Garasjeport (bilde vedlagt, 250 x 210 cm) stemmer ikke med inntegnet mål (222 x 212 cm). Hvordan skal garasjen og hekk vedlikeholdes når garasjen plasseres så nær hekk? Skal terrassen fjernes for å bygge garasje?

Avslutningsvis vil vi poengtere at søknad, tegning, kart, mål etc. må være identisk med det som ønskes oppført, det er ikke lov å gjøre endringer etter at søknaden evt. blir godkjent.

Viser til Borettslaget Husordensregler

### 3. Utbygg og bygningsmessige endringer

Utbygging av huset eller oppsetting av garasjer/carporter og skur/uteboder er kun tillatt etter skriftlig søknad til og godkjenning av styret. Det samme gjelder bygningsmessige endringer som fjerning eller flytting av innvendige bærende vegger. Samsvarer ikke oppføringen med godkjent søknad vil borettslaget pålegge andelseier om å fjerne/flytte bygningen så den samsvarer med søknaden. Kostnaden påløper andelseier.

#### Forslag til vedtak

Tillatelse til å oppføre garasje.

#### Vedlegg

7. Garasjeport.png
8. A30-01 Snitt A og B.pdf
9. A40-03 Fasade.pdf
10. A40-04 3D Bilder.pdf
11. A40-05 3D Bilder - Nr 2.pdf
12. A40-06 3D Bilder - Nr 3.pdf
13. Frittstående garasje\_Berglyveien 1..pdf
14. Garasje nabo informree.pdf
15. Hovedledningskart A3.pdf
16. Nabovarsel..pdf
17. Nabovarsel.pdf
18. nabovarsel\_kvittering.pdf
19. Rammetillatelse.pdf
20. Situasjonsskart Berglyveien 1.pdf
21. Situasjonsplan.pdf
22. Soeknad\_om\_dispensasjon.pdf
23. Søknad Generalforsamling\_..pdf
24. Søknad om tillatelse.pdf
25. Søknad-Berglyveien 1..pdf
26. 1\_Igangsettingstillatelse.pdf
27. A10-03 Garasje\_Situasjonsskart..pdf
28. A20-01 Garasje.pdf
29. STYRETS BILDE.pdf

---

Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år og et styremedlem for 1 år (erstatning for styremedlem som gir seg). I tillegg skal det velges to varamedlemmer for 1 år.

#### Innstilling

Nedenfor finner dere valgkomiteens innstillingen.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Maria Israelsson

Maria har vært i styremedlem 2017-2018 og styreleder 2018-dd.

**Valg av 1 styremedlem (erstatning)** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (erstatning):

- Daoud Farooq

Ny kandidat

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lisa Iversen Vrettos

Ny kandidat

- Siv Børjeson

Ny kandidat

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ennio Ramazzini

Ennio har vært varamedlem 2021-2022 og 2023-dd.

- Kjersti Helene Schønning Holtskog

Ny kandidat

---

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Innstilling

Nedenfor finner dere valgkomiteens innstillingen.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Maria Israelsson

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jon Hjellum Brodal
- 

Sak 11

## **Valgkomité**

Valgkomiteen sin jobb er å finne gode kandidater til styreverv.

### **Innstilling**

Nedenfor finner dere valgkomiteens innstillingen.

### **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ronny Løken  
Ronny har vært i valgkomitéen 2020-dd.
  - Svein-Ole Retteråsen  
Svein-Ola har vært styremedlem 2020-2022 og i valgkomitéen 2022-dd.
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Maria Elisabeth Israelsson	Berglyveien 7
Nestleder	Tonje Ruud	Nedre Prinsdals Vei 62 D
Styremedlem	Marie Berntsen	Nedre Prinsdals Vei 68 B
Styremedlem	Jon Hjellum Brodal	Berglyveien 1 B
Styremedlem	Anne Grete Listrøm	Nedre Prinsdals Vei 67 B
Varamedlem	Ennio Ramazzini	Berglyveien 5 B
Varamedlem	Emmanuel Jean-Pierre Rang	Nedre Prinsdals Vei 73 A

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Maria Elisabeth Israelsson	Berglyveien 7
Varadelegert	Tonje Ruud	Nedre Prinsdals Vei 62 D

## Valgkomiteen

Ronny Løken	Berglyveien 4 F
Svein-Ole Retteråsen	Berglyveien 4 E

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret har styremøter i Hauketo og Prinsdal Vel, første time kl.18-19 er åpent for beboere.

Hjemmeside: <https://vibbo.no/>

Mail: [styret@lerdalborettslag.no](mailto:styret@lerdalborettslag.no)

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## Generelle opplysninger om Lerdal Borettslag

Borettslaget består av 94 andelsleiligheter.

Lerdal Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947965107, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

189      130    131    132    133    134    135    136    137    155    160    76

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Lerdal Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## **Styrets arbeid 2023**

11 stk Styremøter

Behandler ca 120 saker

Mottatt ca 1200 stk mail i 2023

74 stk andeler har levert egenkontrollskjema for 2023

Nye eiere i 6 stk enheter

Sveavegen 3

Berglyveien 4b, 4c, 7,

Nedre Prinsdals Vei 60d, 67a

Ny Anticimex avtale

Anticimex runder.

Behandlet 3 stk søknader (bod, bærende vegg etc.)

Behandlet søknad om bruksoverlating.

2 stk saker fra jurist

3 stk naboklager

Pipebrann i 1 stk hus

3 stk. forsikringssaker + 2 stk rettshjelp

Tilbud om tilstandsrapporter, 44 stk andeler ønsket dette

Kloakklekkasje fra ekstern nabo, graving, inspeksjonskum, forberedelser for å møtes i

Forlikrådet

27.08.23 Ble Borettslaget rammet av flommen, 26 stk andeler fikk inn vann/kloakk i kjeller.

Varsel husleieøkning 01.01.23 og 01.06.23

Varsel økning Telenor

Vi jobber hele tiden med å oppdatere hjemmesiden vibbo.no med nyttig info.

Alle andeler har godtatt digital kommunikasjon.

5 stk andeler som ønsker informasjon i postkassen i tillegg til digitalt.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene og finanskostnader er omtrent som budsjettet.

Driftskostnadene er litt lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til drift og vedlikehold. For øvrig er det mindre avvik..

### **Resultat**

Årets resultat kr 826 113 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler kr 782 951 pr 31.12.23 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 783 000 til generelt vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lerdal Borettslag. Total økning er ca 30%.

### Lån

Lerdal Borettslag har lån i DNB.

Resterende hovedstol er på ca. 18,5 millioner, og har en flytende rente på 5,35 %.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er beregnet til kr 156 752,- inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lerdal Borettslag

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lerdal Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 27. februar 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**LERDAL BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 965 107, KUNDENR. 50**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>459 587</b>	<b>826 490</b>	<b>459 587</b>	<b>782 951</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		826 113	254 089	331 000	493 771
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-500 347	-620 487	-581 000	-513 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 403	-504	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>323 363</b>	<b>-366 902</b>	<b>-250 000</b>	<b>-19 229</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>782 951</b>	<b>459 588</b>	<b>209 587</b>	<b>763 722</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	4 794 176	996 603
Kortsiktig gjeld	-4 011 225	-537 015
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>782 951</b>	<b>459 588</b>

**LERDAL BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 965 107, KUNDENR. 50**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 942 804	4 246 036	4 804 000	5 554 000
Andre inntekter	3	26 608	78 073	15 000	23 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 969 412</b>	<b>4 324 109</b>	<b>4 819 000</b>	<b>5 577 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-23 858	-19 035	-19 000	-21 000
Styrehonorar	5	-146 000	-135 000	-146 000	-154 176
Revisjonshonorar	6	-9 750	-9 250	-8 000	-11 000
Andre honorarer		-2 000	0	-2 000	-2 000
Forretningsførerhonorar		-156 750	-150 435	-160 000	-166 000
Konsulenthonorar	7	-97 950	-60 615	-60 000	-60 000
Kontingenter		-18 800	-18 800	-19 000	-19 000
Drift og vedlikehold	8	-335 477	-1 051 545	-818 000	-783 000
Forsikringer		-610 230	-480 488	-610 000	-796 000
Kommunale avgifter	9	-1 260 296	-1 055 182	-1 246 000	-1 485 589
Energi/fyring		-2 804	-2 638	-3 000	-3 000
TV-anlegg/bredbånd		-506 473	-518 690	-530 000	-550 464
Andre driftskostnader	10	-43 600	-25 471	-53 000	-53 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 213 989</b>	<b>-3 527 149</b>	<b>-3 674 000</b>	<b>-4 104 229</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 755 423</b>	<b>796 960</b>	<b>1 145 000</b>	<b>1 472 771</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	6 359	2 142	0	3 000
Finanskostnader	12	-935 669	-545 013	-814 000	-982 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-929 310</b>	<b>-542 871</b>	<b>-814 000</b>	<b>-979 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>826 113</b>	<b>254 089</b>	<b>331 000</b>	<b>493 771</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		826 113	254 089		

**LERDAL BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 947 965 107, KUNDENR. 50**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	6 089 739	6 089 739
Tomt		2 568 161	2 568 161
Andre varige driftsmidler	14	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		22 560	101 280
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 680 461</b>	<b>8 759 181</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 719	0
Forskuddsbetalte kostnader		148 948	151 062
Driftskonto OBOS-banken		4 638 770	840 926
Sparekonto OBOS-banken		4 739	4 614
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 794 176</b>	<b>996 603</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 474 637</b>	<b>9 755 783</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 94 * 100		9 400	9 400
Udekket tap	15	-9 712 577	-10 538 691
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-9 703 177</b>	<b>-10 529 291</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	18 538 336	19 038 683
Borettsinnskudd	17	608 600	608 600
Avsetning bomiljøtiltak	18	19 653	100 776
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 166 589</b>	<b>19 748 059</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 985	372 933
Påløpte renter		8 761	4 277
Annen kortsiktig gjeld	19	4 000 479	159 805
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 011 225</b>	<b>537 015</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 474 637</b>	<b>9 755 783</b>



Pantstillelse	20	30 608 600	30 608 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2024  
Styret i Lerdal Borettslag

Maria Elisabeth Israelsson /s/ Marie Berntsen /s/ Jon Hjellum Brodal /s/

Anne Grete Listrøm /s/ Tonje Ruud /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	3 766 354
Leietillegg for påbygg	621 654
Kabel-TV	529 032
Eiendomsskatt	14 580
Diverse	11 184
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 942 804</b>

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

Garasjer	25 975
Påbygg	633
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>26 608</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-20 868
Personalopplæring, kurs	-2 990
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-23 858</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 146 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 049, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

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

Juridisk bistand	-92 219
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 094
Andre konsulenthonorarer	-2 638
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-97 950</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-202 843
Drift/vedlikehold VVS	-27 723
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-141 755
Drift/vedlikehold brannsikring	28 121
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-1 278
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-335 477</b>

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

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

Eiendomsskatt	-15 078
Vann- og avløpsavgift	-784 108
Feieavgift	-10 200
Renovasjonsavgift	-450 909
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 260 296</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 250
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 467
Andre fremmede tjenester	-1 582
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 049
Andre kontorkostnader	-4 765
Bank- og kortgebyr	-2 488
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-43 600</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 831
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 528
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 359</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-935 669
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-935 669</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1948/1949	4 505 600
Oppskrevet 1972	1 584 139
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>6 089 739</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.189/bnr.76 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2016	1
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****0****NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-21 350 000
Nedbetalt tidligere	2 311 317
Nedbetalt i år	500 347
	<b>-18 538 336</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-18 538 336</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1948/1949	-608 600
-----------------------	----------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-608 600</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-19 653
-------------------------	---------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-19 653</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Flomskade, a-konto kontantoppgjør mottatt fra Tryg Forsikring	-4 000 479
---	------------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 000 479</b>
-----------------------------------	-------------------

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	608 600
Pantelån	18 538 336
<b>TOTALT</b>	<b>19 146 936</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 089 739
Tomt	2 568 161
<b>TOTALT</b>	<b>8 657 900</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658304. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Større vedlikehold og rehabilitering

### Planlagt arbeid for 2024

Montere tilbakeslagsventiler 12 stk hus (tiltak etter flommen)  
Skifte 9 stk stoppekraner og ev. 2 stk reduksjonsventiler (beboere meldt fra om defekte etter tilstandsrapporten)  
1 stk drenering (denne var planlagt i 2023, men måtte utsettes pga flommen)  
Pålegg fra VAV utbedring kum og rør

### 2023

Skiftet 2 stk stoppekraner  
Skiftet 2 stk reduksjonsventiler  
Skiftet 1 stk nanometer  
Skiftet vann og kloakkrør inn til 1 stk hus  
Skifte 8 stk ytterdører  
Skiftet 1 stk trapp.  
Satt inn lufteluke i 1 stk hus  
Fjernet 1 dødt tre  
Utbedring etter vannlekkasje  
Utbedret vannlekkasje fra tak

### 2022

Skiftet 2 stk stoppekraner  
Utbedret vannlekkasje fra tak  
Skiftet 1 stk manometer  
Spylt rør 3 stk hus  
Skiftet 1 stk reduksjonsventil  
Fjernet 1 dødt tre  
Satt inn lufteluke i 2 stk hus  
Utbedret fuktskade 1 stk hus  
Synkehull i forbindelse med kum  
Utbedret kloakkrør etter kollaps i 2 stk hus  
Utbedret kloakkrør og kum til 4 etter pålegg fra VAV  
Kloaklekkasje fra eksternt nabo, oppgraving på vår tomt

### 2021

Skiftet 1 stoppekran  
Skiftet 2 reduksjonsventil  
Skiftet 1 nanometer  
Utbedret vannlekkasje fra tak  
Fjernet 1 dødt tre  
Satt inn lufteluke i 1 hus

### 2020

Prosjekt Maling:  
Male resterende hus.  
31 stk møter  
Malt 23 stk hus  
Nedre Prinsdals vei 22 stk hus  
Sponstuveien 1stk hus

Utbedring av avløpsrør etter pålegg fra Oslo Kommune  
Nedre Prinsdals vei 50B Nedre Prinsdals vei 52  
Nedre Prinsdals vei 52A  
Nedre Prinsdals vei 52B

Nedre Prinsdals vei 56B/C  
Nedre Prinsdals vei 58A/B  
Sponstuveien 1  
Sponstuveien 3  
Sveavegen 9  
Berglyveien 5B

11 kummer reparert (flere på samme adresse)  
Nedre Prinsdals vei 41a/b  
Nedre Prinsdals vei 56b/c  
Nedre Prinsdals vei 62c/d  
Berglyveien 4h  
Berglyveien 7  
Berglyveien 7b

## **2019**

Prosjekt Maling:  
31 stk møter.  
Malt 24 stk hus:  
Sveavegen 7 stk hus  
Berglyveien 13 stk hus  
Sponstuveien 1 stk hus  
Nedre Prinsdals vei 3 stk hus  
Skiftet panel som trengtes å byttes på alle hus som er blitt malt.  
Rehabilitering av 2 stk piper.  
Berglyveien 4A og B  
Spylt rør i 4 stk hus  
Sveavegen 13  
Berglyveien 5B 2 ggr  
Sveavegen 13  
Nedre Prinsdals vei 41  
Tømming av drenskummer til alle hus i Berglyveien.  
Påbegynt arbeid med utbedring av rør etter pålegg fra VAV

## **2018**

Spylt rør i 4 hus  
Satt inn 6 ventiler  
Skiftet 11 dører  
Skiftet 1 stoppekran  
Skiftet 2 reduksjonsventil  
Skiftet 2 trapper  
Lagt nytt avløpsrør i 3 hus  
Tatt ned tre ved garasjeanlegg ved Nedre Prinsdals vei og frisert tre Nedre Prinsdalsv 58  
Ferdigstilling av drenering  
Byttet et vindu  
Festet løst vindu  
2 reklamasjoner  
3 forsikrings saker  
Rammeavtale med håndverkere – anbudsrunde  
Opprydding i kommunale avgifter, etter at ha betalt for mye i mange år.

## **2017**

6 stk. forsikringssaker.  
Byttet 1 stk. vinduer  
Skiftet råteskadet panel Berglyveien 4H  
Skiftet to verandaer Sveaveien 7



Installert Fiber fra Canal Digital.  
Skiftet forsikringsselskap.  
Byttet forvaltningskonsulent  
Installert nye røykvarslere og brannslukningsutstyr.

**2016**

Ferdigstillelse av prosjekt rehabilitering av piper.  
Byttet 1 stk nye ytterdører.  
Drenert 1 stk. hus.  
1 stk. forsikringssaker.  
Skiftet 1 stk utvendig trapp.  
Installert lufteventiler 2 stk hus.  
Byttet 3 stk. vinduer.  
Reparert innvendig tak i 2 stk. hus.

**2012**

Byttet div. nye ytterdører.  
Rehabilitering av veranda i 2 etg. i 2 stk. horisontalt delt hus.  
Drenert 2 stk. hus.  
Vasking av samtlige hus utvendig.  
Byttet kledning på en gavl vegg.  
Vannlekkasje i Nedre Prinsdalsvei 62ABCD  
Utarbeidet og sendt ut egenkontrollskjema for bolig og el-anlegg.  
4 stk. forsikringssaker.  
Byttet diverse gammelt brannfarlig el-anlegg i 5 hus.

**2011**

Montert innvendige lufteventiler i 4 hus.  
Byttet inntakskabler og innmat i sikringsskap i 27 hus.  
Byttet 3 stk. innvendige stoppekraner.  
Utarbeidet og sendt ut egenkontrollskjema for bolig og el-anlegg.  
Reparert lekkasje på utvendig avløpsrør Nedre Prinsdalsvei 41.  
Byttet utvendig stoppekran i Sveavegen 13.  
Behandlet en tvistesak.  
Byttet 5 stk. ytterdører.  
5 stk. forsikringssaker.  
Byttet diverse gammelt brannfarlig el-anlegg i 5 hus.  
Husleieøkning med 5 % grunnet fremtidig vedlikehold.

**2010**

Byttet 2 stk. balkonger på grunn av råte.  
Byttet 4 stk. trapper.  
Montert lufteventiler på loft i horisontaldelte hus.  
Byttet utvendig panel på en sydvegg.  
Montert innvendige lufteventiler i 5 hus.  
Drenert grunnmur Sveavegen 11.  
Byttet inntakskabler og innmat i sikringsskap i 20 hus.  
Felt 3 stykker trær pga. sikkerhet.  
Byttet 3 stykker innvendige stoppekraner.  
Utarbeidet og sendt ut egenkontrollskjema for bolig og el-anlegg.

**2009**

Vannskade gate ved Nedre Prinsdals vei 69F.  
Felling av 3 stk. trær i Sponstuveien 3 på grunn av sikkerhet.  
Felling av 1 stk. tre i Berglyveien 5 på grunn av sikkerhet.  
Opprettet hjemmeside: [www.lerdalborettslag.no](http://www.lerdalborettslag.no)

Samtlige piper er feiet.

Dugnad på friluftsetatens tomt ved krysset Sponstuveien/Nedre Prinsdals vei.

Byttet ytterdør i Berglyveien 3B, Nedre Prinsdals vei 60, 67A/B, 69B og 71B.

Drenert grunnmur i Nedre Prinsdals vei 47.

## **2008**

Nedre Prinsdalsvei 65 og Berglyveien 7B er drenert.

Skiftet en langside av grunnmur i Berglyveien 7B pga. jordpress.

Byttet trapper i Berglyveien 7 og Nedre Prinsdals vei 73 og 69.

Reparert råteskade i Nedre Prinsdals vei 64A.

Reparert brudd på stikkledning Berglyveien 1B.

Byttet ytterdører i Berglyveien 1 og 4C.

Malt en balkong i Berglyveien 7B.

Reparert lekkasje i kum i hage Nedre Prinsdals vei 65.

HMS kontroll med Oslo Brannvesen. 2 års befaring vedr. malerarbeider.

## **2007**

Sponstuveien 1, drenert.

Lagt om tak på tilbygg etter vannlekkasje i Sveavegen 1.

Lagt om tak på tilbygg etter vannlekkasje i Nedre Prinsdals vei 45.

Byttet 2 stk. trapper i Nedre Prinsdals vei 60.

Byttet lyskasser i Nedre Prinsdals vei 62 D.

Byttet veranda i Berglyveien 7B.

Malerarbeider avsluttet.

Høytrykkspyling av alle avløpsrør i borettslaget.

Reforhandlet borettslagets forsikring.

## **2006**

Nedre Prinsdalsvei 71 drenert. Brukt samme entreprenør som i 2005.

Utvidet grunnpakke fra Canal Digital er ferdigstilt. Muligheter for å bestille internett gjennom kabel TV.

Maling av samtlige hus i borettslaget. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt ennå, men vil bli gjort til våren.

Problemer med drenering i Nedre Prinsdals vei 58. Vanninnsig fra vegg mot fjell. Dette er utbedret på best mulig måte. Reklamasjon på takbelegg på tilbygg i Sveavegen.

## **2005**

Det er drenert rundt Sveavegen 13. Veranda og vestvegg er rehabilitert i Sveavegen 5.

## **2004**

Rundt Berglyveien 5 B er dreneringen gravet opp og fornyet. Kloakkrøret i Nedre Prinsdals vei 41 er gravet opp og skiftet. Fire trapper er skiftet ut.

## **2003**

5 hus er malt. Det er drenert rundt ett hus. Montert snøfangere på 6 hus. Samtlige brannslukningsapparater ble byttet høsten 2003.

## **2002**

Skiftet vinduer og verandadører eldre enn 10 år. 3 hus er malt. Dreneringer utbedret rundt 2 hus. Det er montert snøfangere på 13 hus.

## **2001**

7 hus er malt. De 10 siste utvendige stoppekranene er skiftet. Det er drenert rundt 3 hus. Arbeidet med å montere snøfangere på tak og montering av ventiler på loft er startet.

Guro Gravem Johansen  
Nedre Prinsdals vei 51 A  
1263 Oslo

**Til beboarar i**

Nedre Prinsdals vei 47 A og B  
Nedre Prinsdals vei 49 A og B  
Nedre Prinsdalsvei 51 B  
Nedre Prinsdals vei 53 A og B

Prinsdal, 3.2.24

***Internt nabovarsel i Lerdal borettslag***

Eg søkte Generalforsamlinga i borettslaget om godkjenning til prosjektet i 2023, og fekk godkjend dåverande teikningar som tilsa eit tilbygg på 15 kvm, fordi Oslo Kommune på det tidspunktet hadde sett eit midlertidig forbod mot tilbygg større enn dette.

Etter at GF i Lerdal borettslag blei holdt, oppheva Oslo kommune dette midlertidige forbodet. Eg fekk då teikningane til tilbygget endra slik at det både fekk eit noko større areal og eit reinare uttrykk utanfrå, utan ein «knekk» i gavlveggen mot sør (som var teikna inn for å kome under 15 kvm.). Den nye arealet er på 18,5 kvm.

Eg søkte Plan og bygningsetaten om godkjenning til prosjektet, noko dei innvilga i brev av 20.0.23. Her går det mellom anna fram at dei også innvilgar dispensasjon frå avstandbestemmelse i vegloven §29. Sjå vedlegg.

Derfor søker eg no borettslaget v/ Generalforsamlinga om godkjenning av endringa frå 15 kvm til 18,5 kmv, og eg er pålagt å innhente nabovarsel i god tid i forkant.

Dersom du har merknadar til byggeplanane, ber eg deg melde dei til Lerdal Borettslag **innan 18.2.24**, til

[styret@lerdalborettslag.no](mailto:styret@lerdalborettslag.no)

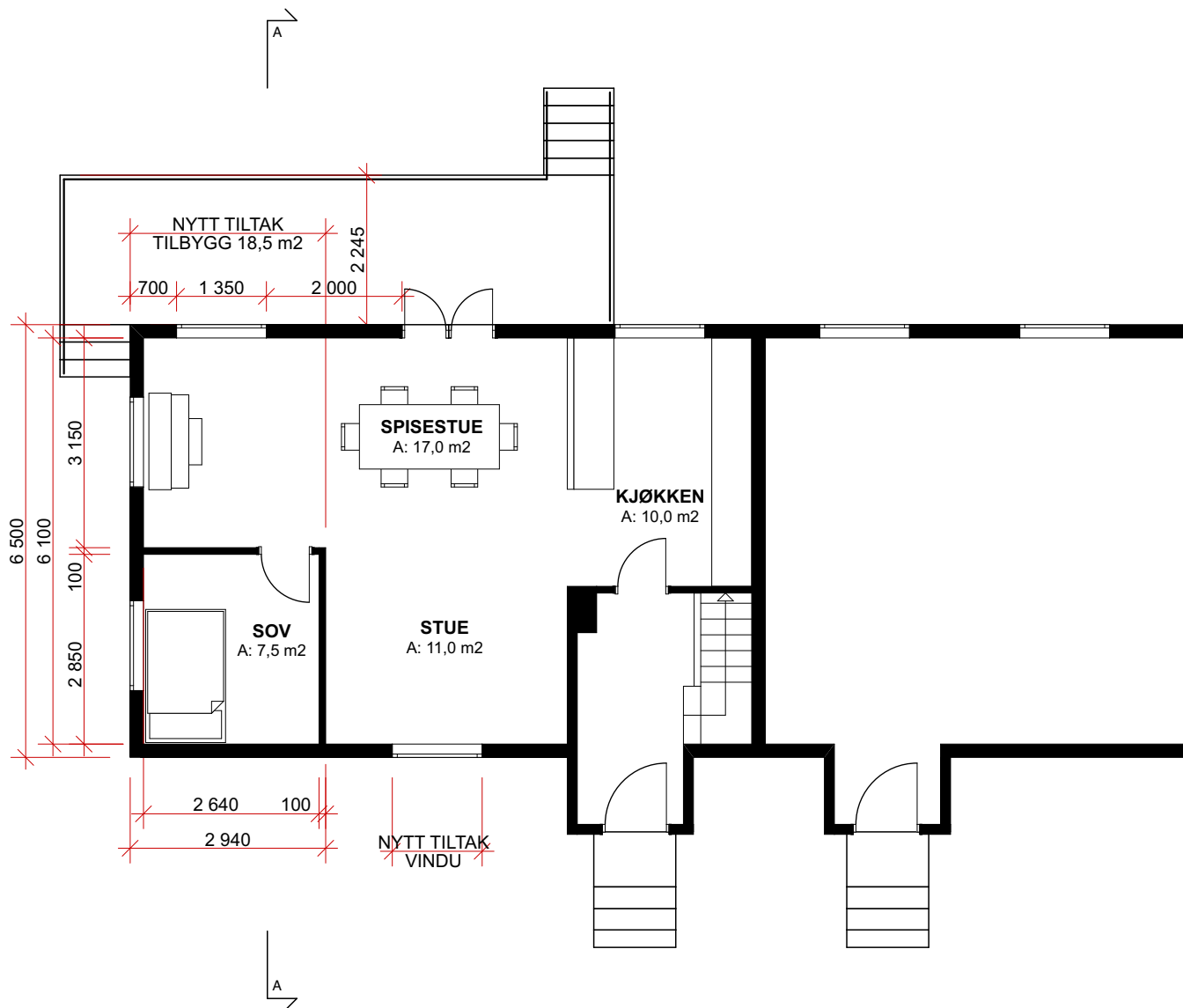
På førehand takk!

Venleg helsing

Guro Gravem Johansen

***Vedlegg:***

- Ny byggeteikning, Hjorth Arkitekter AS, 19.6.23
- Tillatelse til tiltaket frå Plan- og bygningsetaten, Oslo Kommune, 20.9.23



Prosjektnavn:

Nedre Prinsdals vei 51 A

Skala (A4)

1:100

Sign.

NLH

Gårds/Bruksnr.  
Vedlegg 3

189/134

Tegningsnavn:

Plan 1 etg

Dato:

19.06.2023

83 av 100

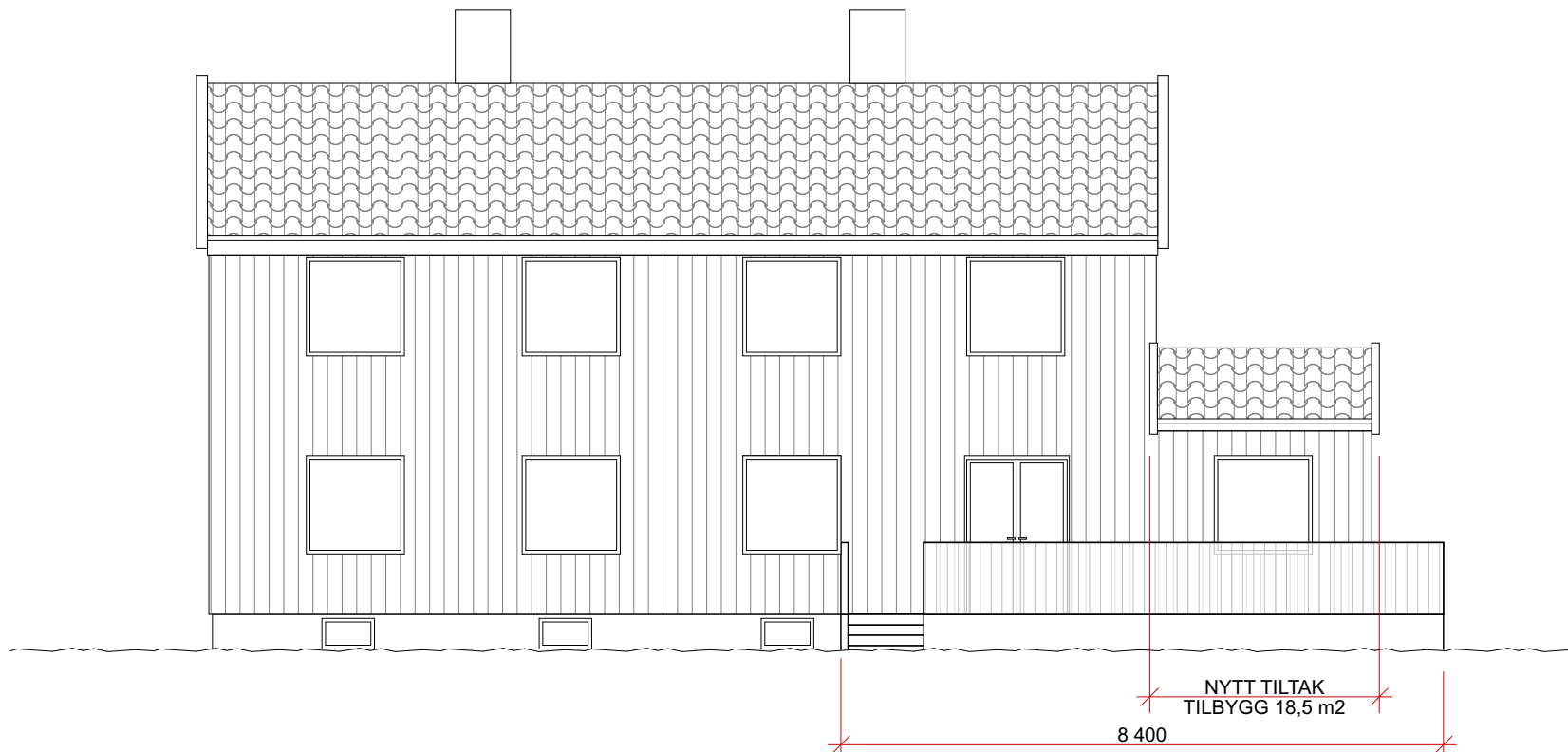
**H** JORTH **A** RKITEKTER

MASTER ARCHITECTURE

nlh@hjortharkitekter.no 48384649

Nedre Prinsdals vei 51A - 19.06 med mal og





Prosjektnavn:

Nedre Prinsdals vei 51 A

Skala (A4)

1:100

Sign.

NLH

Gårds/Bruksnr.  
Vedlegg 3

189/134

Tegningsnavn:

Fasade sør-vest

Dato:

19.06.2023

34 av 100

**H** JORTH **A** RKITEKTER

MASTER ARCHITECTURE

nlh@hjortharkitekter.no 48384649

Nedre Prinsdals vei 51A - 19.06 med mal 30f





Prosjektnavn:

Nedre Prinsdals vei 51 A

Skala (A4)

1:100

Sign.

NLH

Gårds/Bruksnr.

Vedlegg 3  
189/134

Tegningsnavn:

Fasade nord-øst

Dato:

19.06.2023

35 av 100

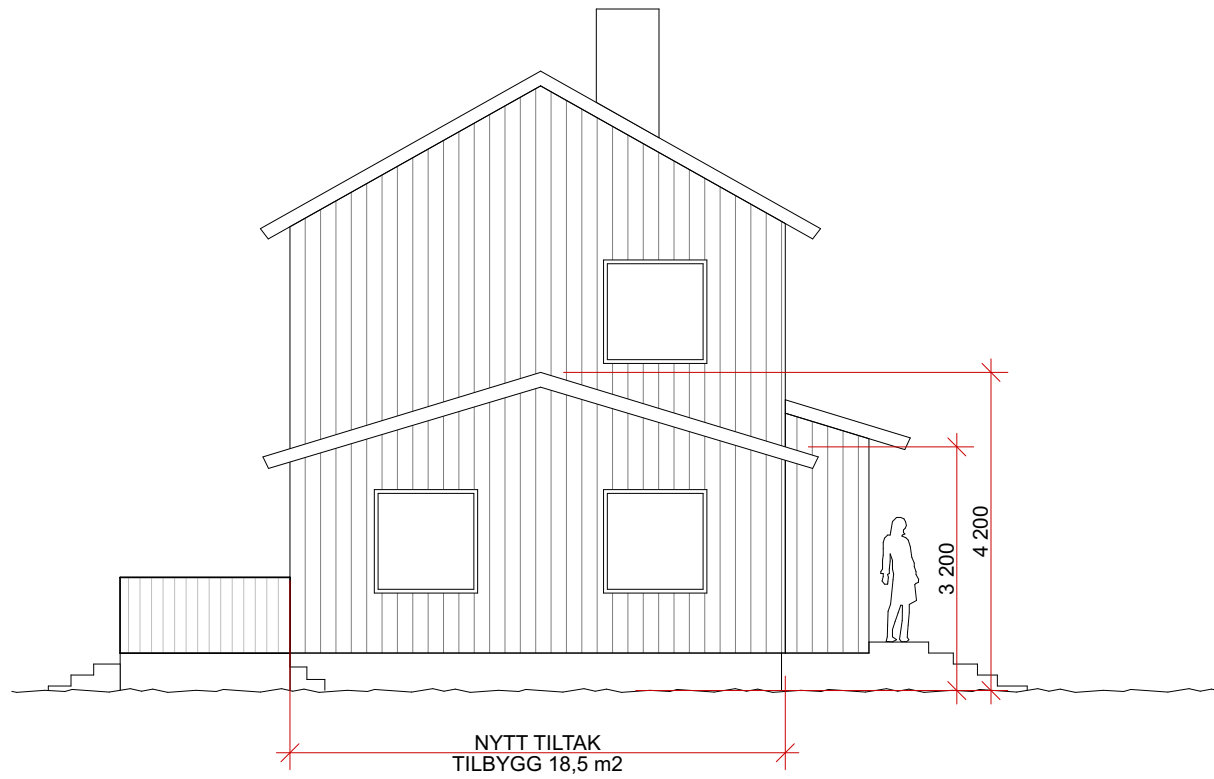
**H** JORTH **A** RKITEKTER

MASTER ARCHITECTURE

nlh@hjortharkitekter.no 48384649

Nedre Prinsdals vei 51A - 19.06 med mal 06f





Prosjektnavn:

Nedre Prinsdals vei 51 A

Skala (A4)

1:100

Sign.

NLH

Gårds/Bruksnr.  
Vedlegg 3

189/134

Tegningsnavn:

Fasade sør-øst

Dato:

19.06.2023

36 av 100

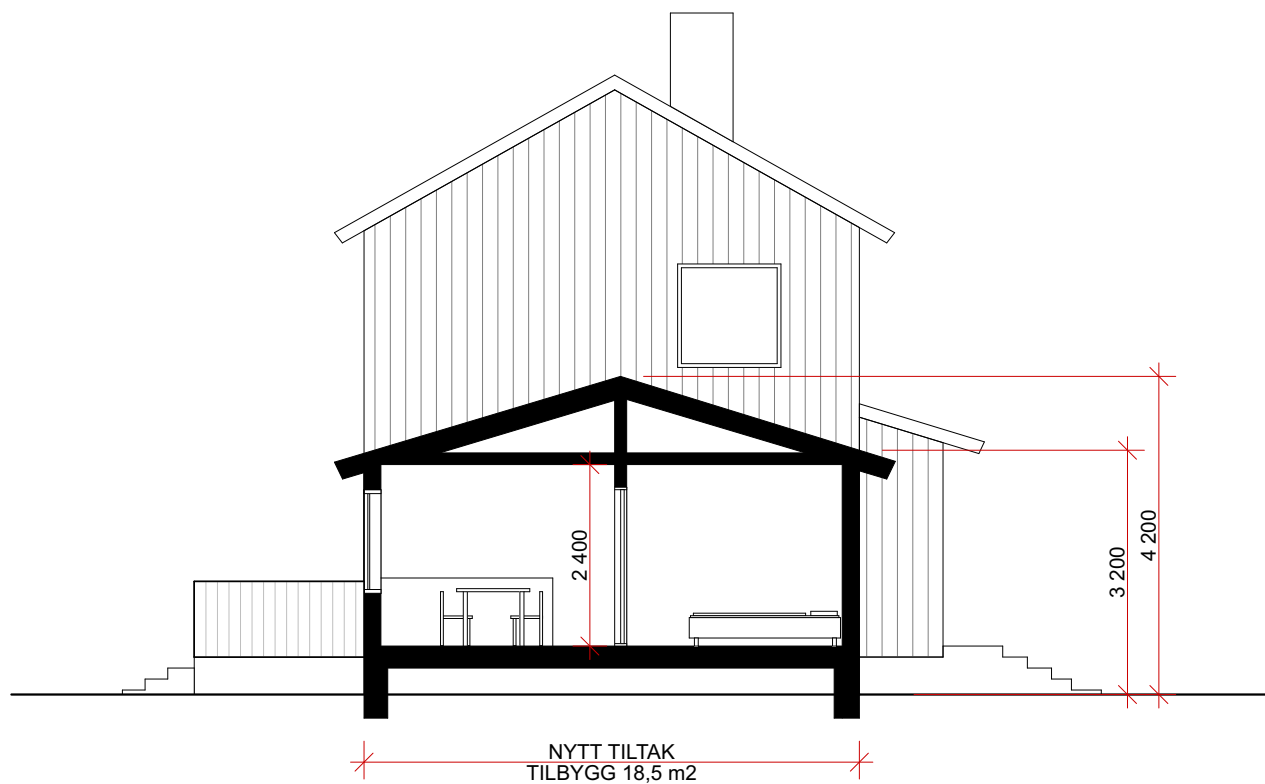
**H** JORTH **A** RKITEKTER

MASTER ARCHITECTURE

nlh@hjortharkitekter.no 48384649

Nedre Prinsdals vei 51A - 19.06. med mal 06





Prosjektnavn:

Nedre Prinsdals vei 51 A

Skala (A4)

1:100

Sign.

NLH

Gårds/Bruksnr.  
Vedlegg 3

189/134

Tegningsnavn:

Snitt A-A

Dato:

19.06.2023

37 av 100

**H** JORTH **A** RKITEKTER

MASTER ARCHITECTURE

nlh@hjortharkitekter.no 48384649

Nedre Prinsdals vei 51A - 19.06 med mal og





# Protokoll til årsmøte 2023 for Lerdal Borettslag

Organisasjonsnummer: 947965107

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 12:00 til 28. april kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 36.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Maria Israelsson er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **29**

Antall stemmer mot vedtaket: **1**

Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Ennio Ramazzini og Anita Albær forelås.

### Forslag til vedtak:

Ennio Ramazzini og Anita Albær er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **31**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **5**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **29**

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

##### **Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 146 000.

##### **Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr 146 000

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

#### 6. Fastsettelse av honorar til valgkomite

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 2 000

##### **Styrets innstilling**

Godkjennes

##### **Forslag til vedtak:**

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 2 000

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## **7. Søknad om tilbygg Nedre Prinsdalsvei 51 A**

Fremmet av: Guro Gravem Johansen

Generalforsamlinga om godkjenning til å bygge tilbygg til nevnte andel. Jamfør teikningar frå Hjorth Arkitekter (sjå vedlegg) inneber forslaget til tilbygg å forlenge 1. etasje mot sør-aust ved å utvide spisestue og etablere eit nytt rom. Terrassen mot sør-vest er tenkt utvida i forlenginga av husveggen, sjå teikningar. Tiltaket vil utvide bruksmoglegheitene og auke verdien av boligen, noko som er generelt positivt for borettslaget. Sidan boligen i utgangspunktet har eit romsleg hageområde på den sida tilbygget er tenkt, vil tiltaket ikkje forringe hagen verken funksjonelt eller estetisk. Etter opplysning frå styret, har andelen min moglegheit til å bygge ut inntil 50 kvm mtp utnyttingsgrad. I forslaget frå arkitektfirmaet er det tatt omsyn til avstand til veg og til naboar (eg kommenterer avstand til veg lenger ned). Firmaet Egil Byggtjeneste AS vil utføre prosjektet under føresetnad av godkjenning frå Lerdal Borettslag og Plan- og bygningsetaten.

### **Styrets innstilling**

#### **Styrets innstilling til tilbygg er følgende:**

Anbefales med følgende forutsetninger:

- Tiltaket godkjennes av plan og bygningsetaten.
- Tilbygget males i samme farge som huset.
- Godkjennes til ekstra husleie i henhold til gjeldende takst for tilbygg.
- Eksisterende panel på tilbygg må skjøtes inn forskriftsmessig slik at pendelen blir sammenhengende. Det er ikke ønske om å dele opp panel med brytningslist.
- Kontakt styret for informasjon om krav til takstein. Styret sitter på info om typ av takstein som skal brukes.

- Vegg som bygges ut må dreneres og legges klar til jording.
- Videre skal vinduene være vedlikeholdsfrie NorDan vinduer i farge bomull. Ikke husmor vinduer.
- Tilbygget må ikke settes opp over kum(mer) eller rørledning(er).
- I henhold til borettslagets vedtekter. Se spesielt 4. Boret og overlating av bruk:

4-3 Bygningsmessige arbeider m.m.

(3) For alle bygningsmessige endringer eller tilbygg forutsettes det at plan- og bygningslovens bestemmelser følges samt at godkjenning fra styret skal foreligge basert på skriftlig søknad. Godkjenning gjelder i tre år fra styrets godkjenningsdato. Endringer eller tilbygg skal før borettslaget overtar ansvaret være godkjent av offentlig **autorisert takstmann**; kostnaden belastes andelseier.

#### **Forslag til vedtak:**

Anbefales med forbehold om at retningslinjer følges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **7**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## **8. Sivil tvist om rett til to garasjeplasser på borettslagets tomt**

Lerdal borettslag er for tiden i en sivil tvist om rett til to garasjeplasser på borettslagets tomt. Tvisten har bakgrunn i at With og Dulsrud, som aldri har bodd i borettslaget, påstår å være eier av to garasjeplasser. Styret v/ Lerdal borettslag er av den oppfatning at det er borettslaget selv som eier garasjeplassene. Styret har bedt Dalan advokatfirma om å foreta en juridisk vurdering av saken, herunder vurdere om det er grunnlag for å reise søksmål mot With og Dulsrud med påstand om at disse ikke har rett til å disponere garasjeplassene. Notatet fra Dalan advokatfirma er vedlagt innkallingen. Styret har etter en grundig vurdering, basert på de juridiske råd, kommet frem til at det er nødvendig å reise søksmål mot With og Dulsrud. Det er viktig for borettslaget å få avklart spørsmålet om eierskap, da dette er avgjørende for å planlegge den videre utvikling av tomten. Styret ber generalforsamlingen om å ta stilling til om borettslaget skal reise slik søksmål.

#### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen støtter styrets forslag om å reise søksmål mot With og Dulsrud, dersom siste forlikstilbud fra Borettslaget ikke blir godtatt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 9. Valg av tillitsvalgte

### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Jon H Brodal (25 stemmer)

Tonje Ruud (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jon H Brodal

Tonje Ruud

### **Styremedlem. (1 år)**

Følgende ble valgt:

Marie Sederholm-Berntsen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Marie Sederholm-Berntsen

### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Ennio Ramazzini (24 stemmer)

Emmanuel Rang (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ennio Ramazzini

Emmanuel Rang

## 10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### **Innstilling**

Neden finner dere valgkomiteens innstillingen.

### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Maria Israelsson (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Maria Israelsson

### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Tonje Ruud (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tonje Ruud

## **11. Valgkomité**

Valgkomiteen sin jobb er å finne gode kandidater til styreverv.

### **Innstilling**

Nedenfor finner dere valgkomiteens innstillingen.

### **Medlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Ronny Løken (27 stemmer)

Svein-Ole Retteråsen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ronny Løken

Svein-Ole Retteråsen

Protokollen er signert av

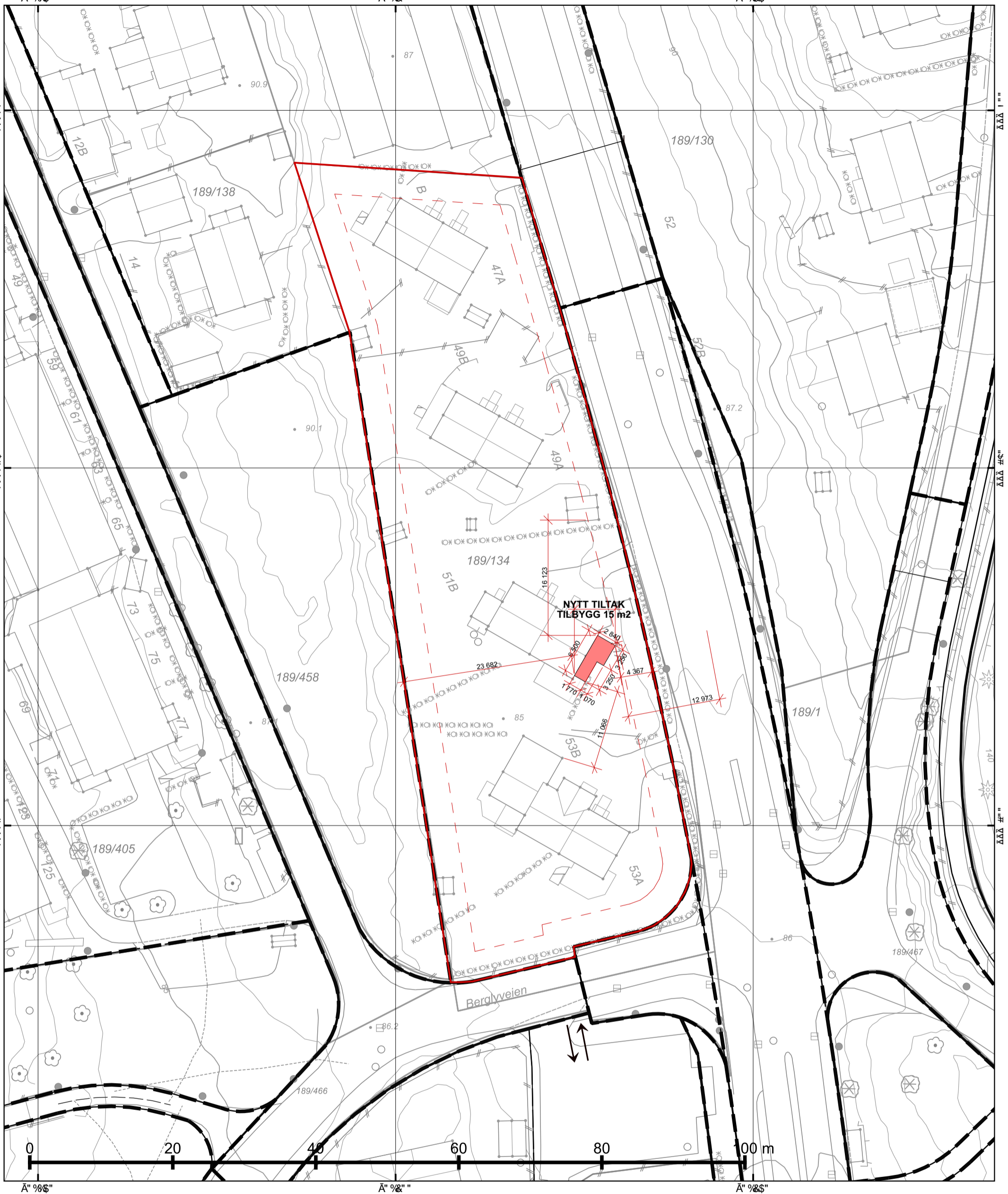
Maria E. Israelsson /s/  
Møteleder

Ennio Ramazzini /s/  
Protokollvitne

Anita Albær /s/  
Protokollvitne

### **Ny styresammensetning 2023-2024**

Styreleder	Maria E. Israelsson	2022-2024
Nestleder	Tonje Ruud	2023-2025
Styremedlem	Marie Sederholm-Berntsen	2023-2024
Styremedlem	Anne Grete Listrøm	2022-2024
Styremedlem	Jon H Brodal	2023-2025
Varamedlem	Ennio Ramazzini	2023-2024
Varamedlem	Emmanuel Rang	2023-2024



W,NR 4>\* D,I 9D4 #D35) ( )54XL 3F ,/ \* 6 E45

Oslo

' ( ) \* + , - % & ' & &  
 J 8E / 58+ ) 3  
 @T153) \* / / , % & " "  
 . / 02B) ( 435, %  
 7 \* \* 82-393) 56 + . : . < ! = , : ? @ 3 \* 45, Å &  
 AB92585 88 4358  
 > ; 5DE1584D3GF 4+H5, 85D-1 53)-  
 > J ( / DE443/ ( 8)+KK& " " "  
 Vedlegg 5  
 L 8D4 ( 188 ) +MÄ

ÄÄ! "#\$%&' "(

)\*+ "( , \* , (#"- - , &# Ä %/(01 233, #""

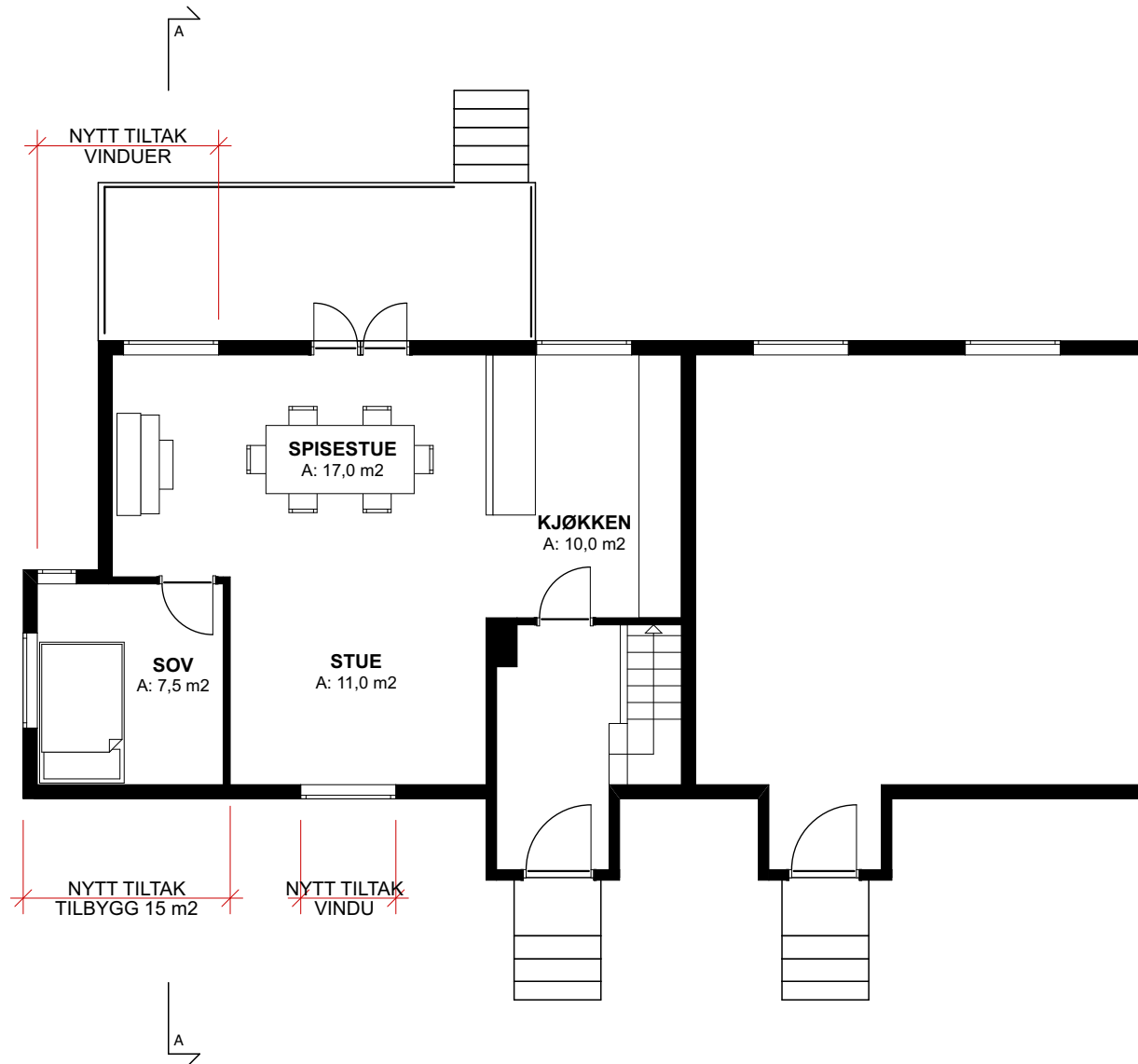
NF )O SI 53)-48tA" #&=&S! A A" #	' 5853,85G+,\$Ä\$Ä" S\$Ä\$Ä" Ø<L PMK'
M285335+K. ' ; . , N; ØH' MPH,Q. O \$%M	7* 6 6 54) ( 8;
R48S 48+ % =SÄ	44 av 100

L G38445FD,85DE1584D3GF 4,D88 6 6 58C 8UB9258GT, GF 4F D) 1 51 9DD5135,E), Ø , )58854DUB92545,3F7 ,25,0( 8,2( 85DE1584D3GF 454,1 15,052) ( )-,' 5),495,3( 6 6 543)1F5 85DE1584D3GF 4/ ( 85),013582( D543, )58854D>\* D,)\* 6 )531E( 3V 4-NR 4543,\* 8D4( 15,052) / 3/ ( 8),58) 1D84D5FD,1H( / 344394-

J 53/ 805135+ Situasjonsplan byggesak

K: +1  
' ( ) \* + 10.11.22  
: 50258,2( ) \* +

Nedre Prinsdals vei 51 A\_10.11.22.pdf



Prosjektnavn:

Nedre Prinsdals vei 51 A

Skala (A4)

1:100

Sign.

NLH

GårdsBruksnr

189/134

Tegningsnavn:

Plan 1 etg

Dato:

10.11.2022

45 av 100

**H** JORTH **A** RKITEKTER

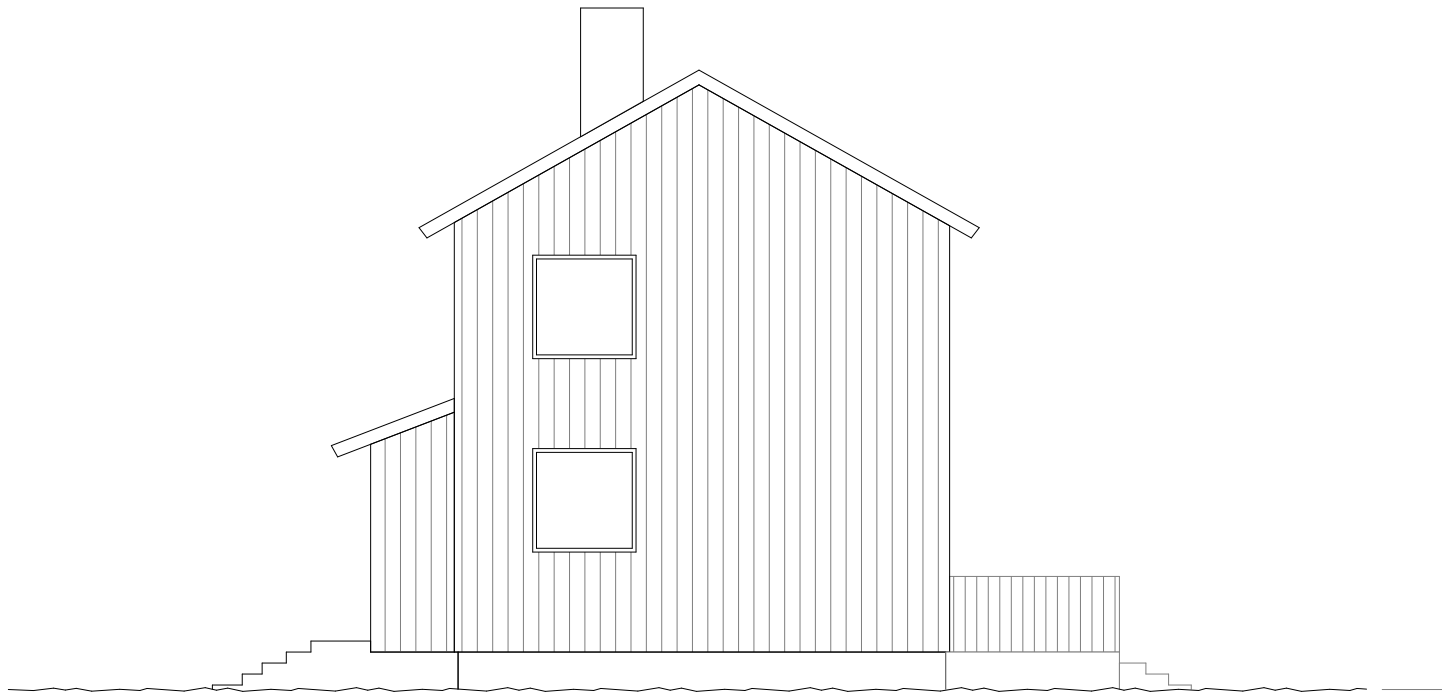
MASTER ARCHITECTURE

nlh@hjortharkitekter.no 48384649

Nedre Prinsdals vei 51 A 10.11.22







Prosjektnavn:

Nedre Prinsdals vei 51 A

Skala (A4)

1:100

Sign.

NLH

Gårds/Bruksnr.  
Vedlegg 5

189/134

Tegningsnavn:

Fasade nord-vest

Dato:

10.11.2022

46 av 100

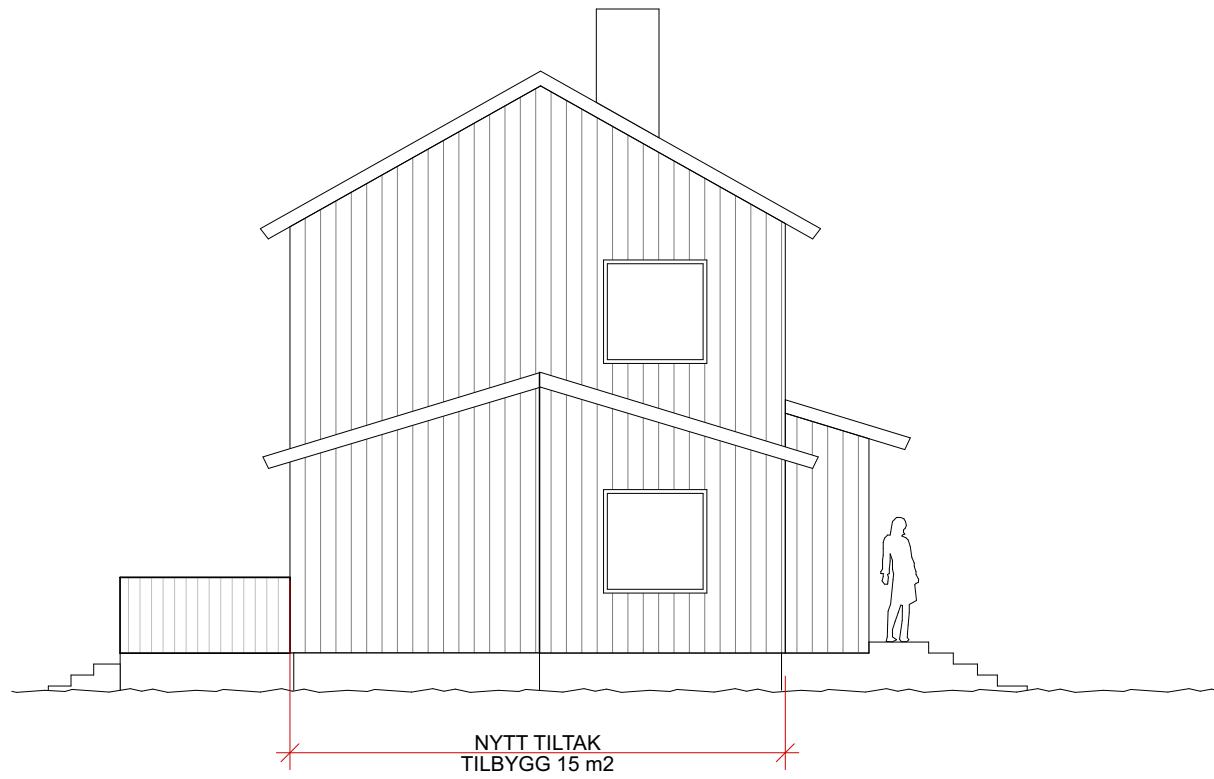
**H** JORTH **A** RKITEKTER

MASTER ARCHITECTURE

nlh@hjortharkitekter.no 48384649

Nedre Prinsdals vei 51 A 10.11.22 10.11.22





Prosjektnavn:

Nedre Prinsdals vei 51 A

Skala (A4)

1:100

Sign.

NLH

Gårds/Bruksnr.  
Vedlegg 5

189/134

Tegningsnavn:

Fasade sør-øst

Dato:

10.11.2022

47 av 100

**H** JORTH **A** RKITEKTER

MASTER ARCHITECTURE

nlh@hjortharkitekter.no 48384649

Nedre Prinsdals vei 51 A 10.11.22





Prosjektnavn:

Nedre Prinsdals vei 51 A

Skala (A4)

1:100

Sign.

NLH

Gårds/Bruksnr.  
vedlegg 5

189/134

Tegningsnavn:

Fasade nord-øst

Dato:

10.11.2022

48 av 100

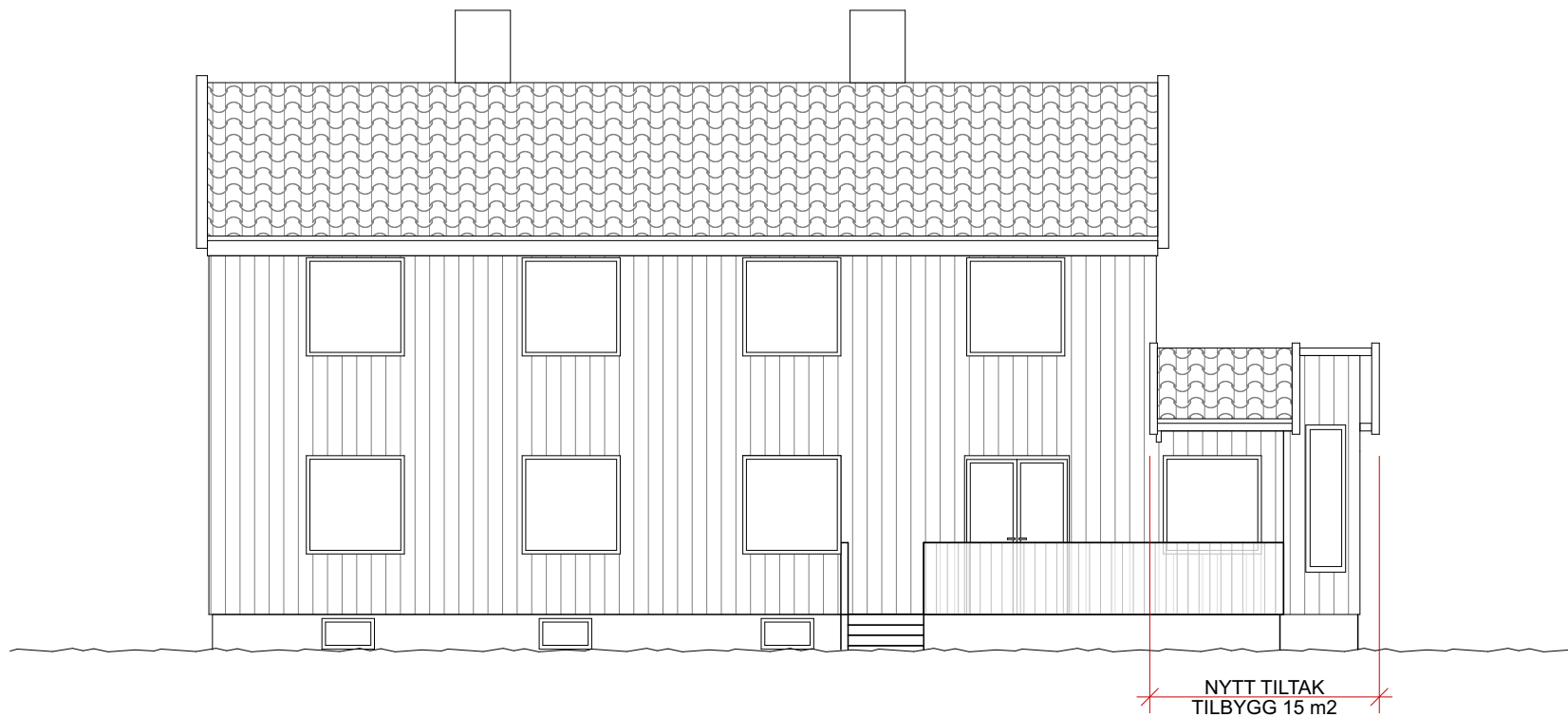
**H** JORTH **A** RKITEKTER

MASTER ARCHITECTURE

nlh@hjortharkitekter.no 48384649

Nedre Prinsdals vei 51 A 10.11.22





Prosjektnavn:

Nedre Prinsdals vei 51 A

Skala (A4)

1:100

Sign.

NLH

Gårds/Bruksnr.  
Vedlegg 5

189/134

Tegningsnavn:

Fasade sør-vest

Dato:

10.11.2022

49 av 100

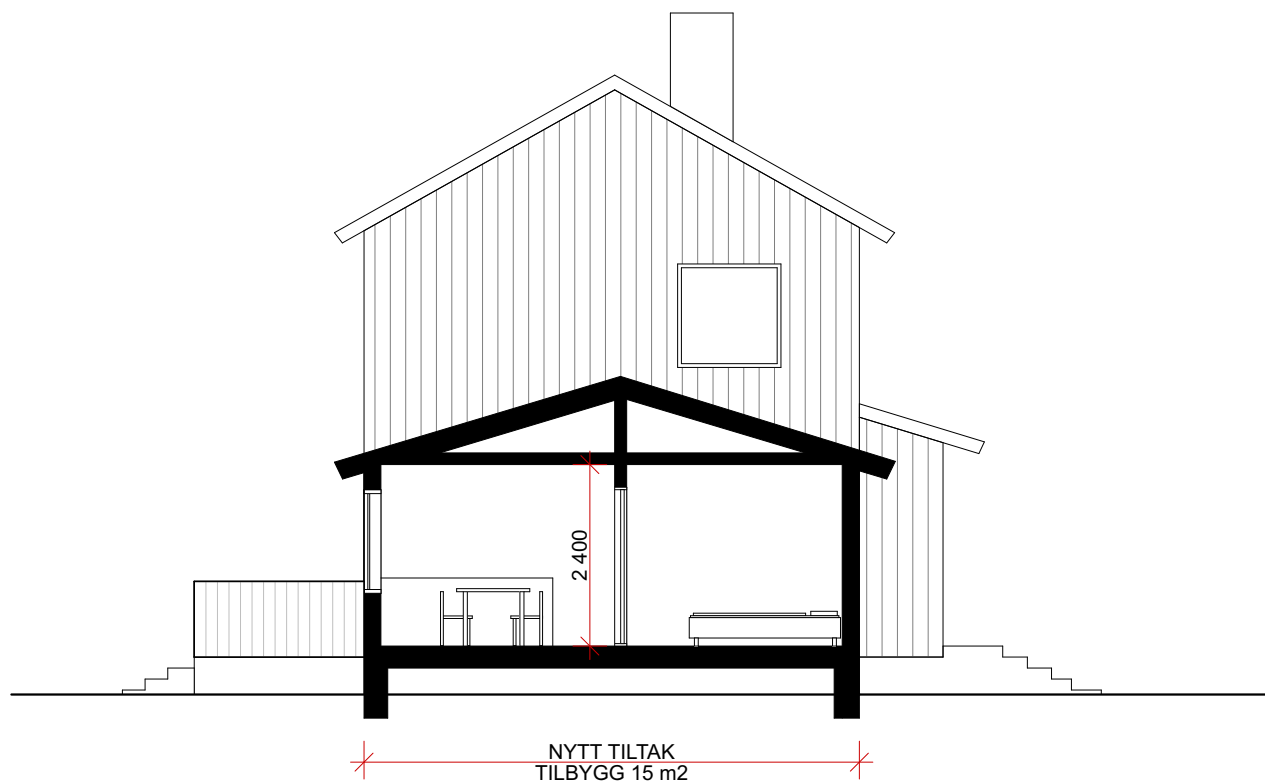
**H** JORTH **A** RKITEKTER

MASTER ARCHITECTURE

nlh@hjortharkitekter.no 48384649

Nedre Prinsdals vei 51 A 10.11.22





Prosjektnavn:

Nedre Prinsdals vei 51 A

Skala (A4)

1:100

Sign.

NLH

Gårds/Bruksnr:

Vedlegg 5  
189/134

Tegningsnavn:

Snitt A-A

Dato:

10.11.2022

50 av 100

**H** JORTH **A** RKITEKTER

MASTER ARCHITECTURE

nlh@hjortharkitekter.no 48384649

Nedre Prinsdals vei 51 A 10.11.22 1/1



HJORTH ARKITEKTER AS.  
Herstadveien 14  
3140 NØTTERØY

Deres ref.:  
NIKOLAI LIKNES HANSEN

Vår ref. (saksnr.):  
202308258 - 4  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Ewa Frelek

Dato: 20.09.2023

Adresse: NEDRE PRINSDALS VEI 51A

Eiendom: 189/134/0/0

Tiltakshaver: Guro Gravem Johansen

Søker: HJORTH ARKITEKTER AS.

Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus

Tiltaksart: Tilbygg

## Tillatelse til tiltak - Nedre Prinsdals vei 51 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om tilbygg og fasadeendring mottatt 24.05.2023. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **reguleringsplan:**
  - **avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen**

Det er ikke merknader til søknaden.

## Opplysninger om byggesaken

### Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter et tilbygg på 18,5 m<sup>2</sup> BYA i en etasje til tomannsboligen mot sør-øst, og fasadeendringer i form av nye vinduer mot nord-øst og sør-vest. Kledning, farge og størrelse på vinduer blir en videreføring av eksisterende forhold. Eiendommen eies av Lerdal Borettslag og består av fire tomannsboliger. Prosent bebygd areal øker til 13,9 % som følge av tiltaket. Tiltaket er lokalisert i bydel Søndre Nordstrand.

## Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål boliger i reguleringsplan S-4220, vedtatt 15.03.2006, med endringer vedtatt 12.06.2013 og 17.03.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket faller inn under unntakene fra forbudet.

Eiendommen befinner seg i et område med gul og rød støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart 15 for støy (datert 04.03.2015). Det er imidlertid dokumentert i søknaden med støyutredning at hele eiendommen 181/877 kommer i hvit støysone.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Tiltakets kvaliteter

#### **Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser**

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

#### **Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området**

Nærområdet består av tre tomannsboliger som ligger i tilnærmet lik avstand fra veien, og tomannsboliger på andre siden av veien, plassert i ulik avstand fra Nedre Prinsdals vei.

Huset ligger i første bebyggelsesrekken fra Nedre Prinsdals vei. Eiendommen er bebygget med fire tomannsboliger, oppført i 1947. Boligene ble tilbygget i senere tid, men har beholdt sin opprinnelige karakter. Vi vurderer at tilbygget er tilstrekkelig tilpasset bebyggelsesstrukturen i området.

#### **Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten**

Det utføres ingen terrengendringer i forbindelse med tiltaket.

#### **Tiltakets utforming**

Tiltaket omfatter et tilbygg på 18,5 m<sup>2</sup> BYA mot sør-øst, og fasadeendringer i form av nye vinduer mot nord-øst og sør-vest. Tilbygget er en utvidelse av stue og nytt soverom. Kledning, farge og størrelse på vinduer blir en videreføring av eksisterende forhold. Prosent bebygget areal øker til 13,9 % som følge av tiltaket.

Tiltaket er vurdert å tilfredsstillere krav til visuelle kvaliteter i plan- og bygningslovens § 29-2, samt småhusplanen § 7.

## Dispensasjon

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29 og er derfor avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

### **Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse**

Tilbygget ligger 12,97 m fra midt regulert vei og er derfor avhengig av dispensasjon.

Søkers begrunnelse: *Avstanden mellom nytt tiltak og senter vei tilsidesetter ikke de hensyn bestemmelsen skal ivareta; hensyn til miljø, boforhold og trafikksikkerhet er ivaretatt. Det vil heller ikke vanskeliggjøre vedlikehold og/eller drift av veien.*

## Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 m målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til vei for omsøkte tiltak er 12,97 m, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

### **Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt**

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 2,03 m og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

### **Fordelene er klart større enn ulempene**

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og



følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 12,97 meter fra midten av Nedre Prinsdals vei.

## Godkjente tegninger og kart

<b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202308258</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Situasjonsplan	1	22.05.2023	3/2
Plan 1. etasje	02	22.05.2023	3/3
Snitt A-A		19.09.2023	5/4
Fasade sør-vest		19.09.2023	5/5
Fasade nord-øst		19.09.2023	5/6
Fasade sør-øst		19.09.2023	5/7
Fasade nord-vest		19.09.2023	5/8

## Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Tiltaket skal plasseres 4,37 meter fra eiendomsgrensen i øst og 12,97 meter fra midten av regulert Nedre Prinsdals vei.

## Ansvar

<b>Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202308258</b>	
<b>Organisasjonsnr Navn</b>	<b>Beskrivelse</b>
927937506 HJORTH ARKITEKTER AS	Ansvarlig søker PRO: Arkitektur, tkl.1
998053013 EGIL BYGGTJENESTE AS	PRO: Ans pro konstruksjonssikkerhet

UTF: Ans utf tømrrer, tkl.1

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

## Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

### **Søk via byggesakens prosjektside**

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202308258>

## Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## Klageadgang

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

Vennlig hilsen

**Ewa Frelek - saksbehandler**

**Mariann Nes - for fungerende enhetsleder Sophie Sterud**

avdeling for byggeprosjekter

sør

Kopi til:

Guro Gravem Johansen, Nedre Prinsdals vei 51 A, 1263 OSLO


Lerdal Borettslag, OBOS, postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

# Vedlegg 7 til sak 8. Garasje Berglyveien 1

maxbo.no/garasjeport-250x210-stal-hvit-isolert-eurodoor-p2308367/

## Industrierte Garasjeport 250x210 stål hvit isolert eurodoor

[Se alt fra Industritre](#) | 2308367 | ★★★★★ 0 (Les 0 kundekommentarer)




Isolert stålport med speilmonster. 40mm isolasjon. Leveres med forhåndsmontert torsjonsbak. Leveres standard hvit. Uavhengig av utvendig utførelse/ farge- Innvendig er port standard hvit.

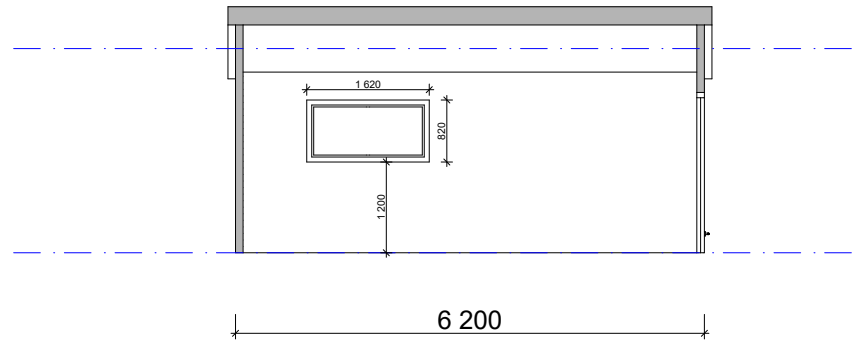
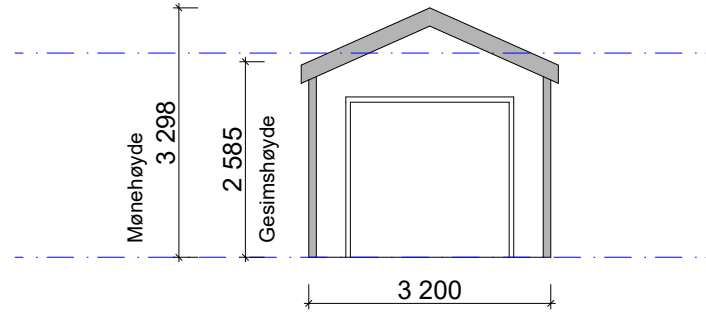
**Lagerstatus:**

- På lager hos 2 butikker
- ✗ Ikke tilgjengelig på nettlager

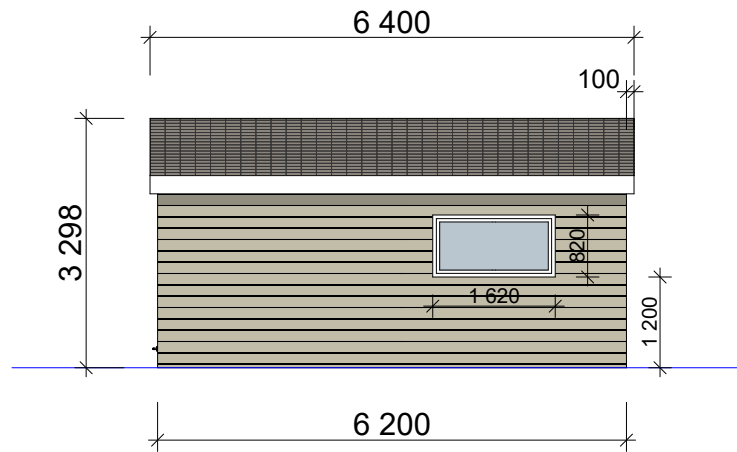
**10 490** pr. stykk

1 stykk [Legg i handlekurv](#)

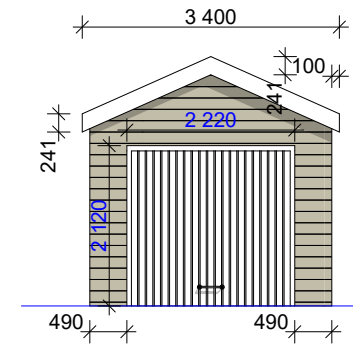




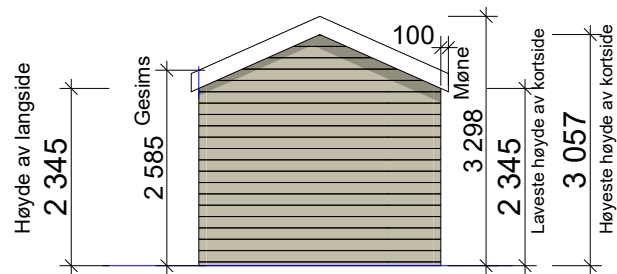
							Tegning	Prosjektnr.	Dato opprettet	Gnr./Bnr.	Mål:	Tegningsnr.
							<b>Snitt A og B</b>	<b>#</b>	<b>#</b>	<b>#</b>	<b>1:100</b>	<b>A30-01</b>
							<b>Norsk Prosjekteringsmal 18</b>	Fase.	Sign.	Kontroll	Godkjent	Rev. ID
							<b>Adresse 0000 Sted</b>	<b>#</b>			A30-01 Snitt A og B.pdf	
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj						



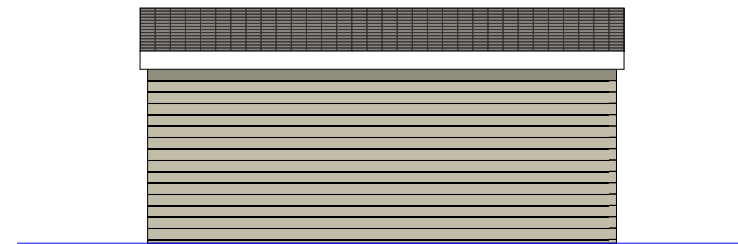
1:100 Fasade Nord



1:100 Fasade Øst



1:100 Fasade Vest



1:100 Fasade Sør

Tegning

**Fasade**

**Norsk Prosjekteringsmal 18**  
**Adresse 0000 Sted**

59 av 100

Prosjektnr.  
#

Fase.  
#

Dato opprettet  
#

Sign.

Gnr./Bnr.  
#

Kontroll

Mål:  
1:100

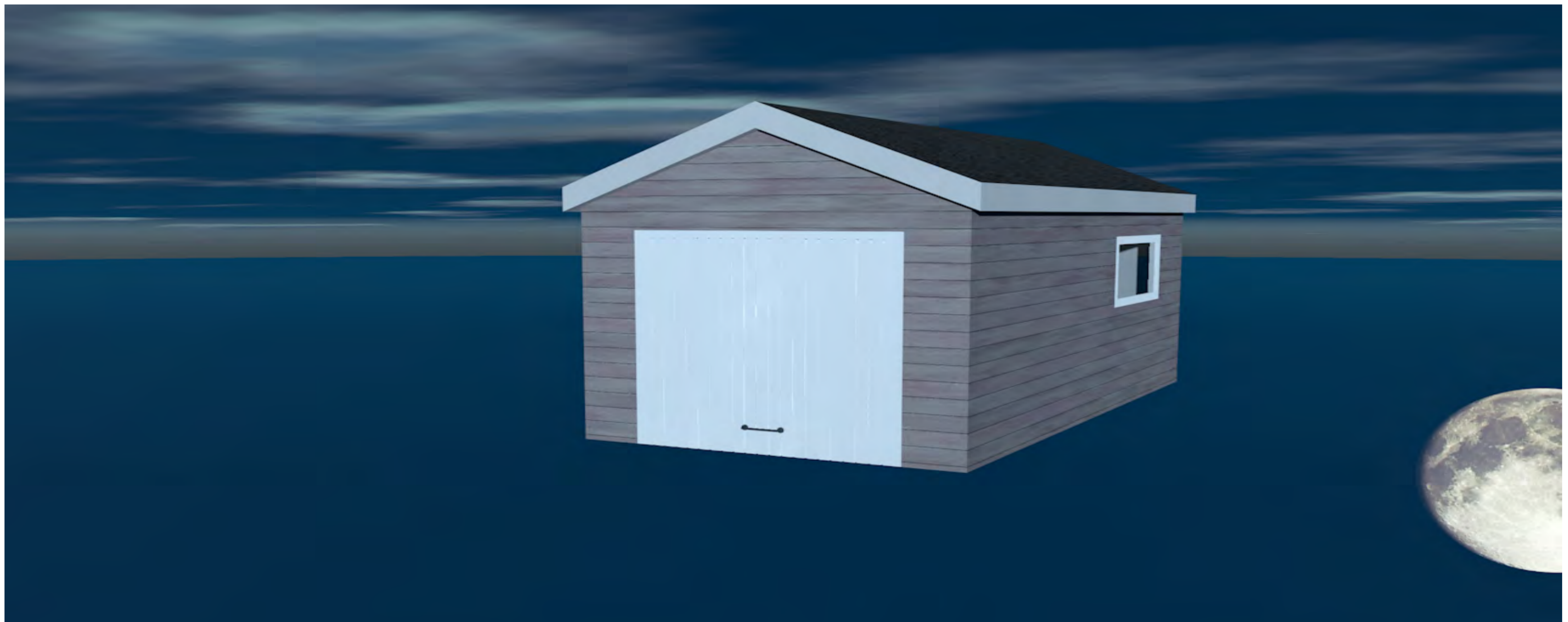
Godkjent

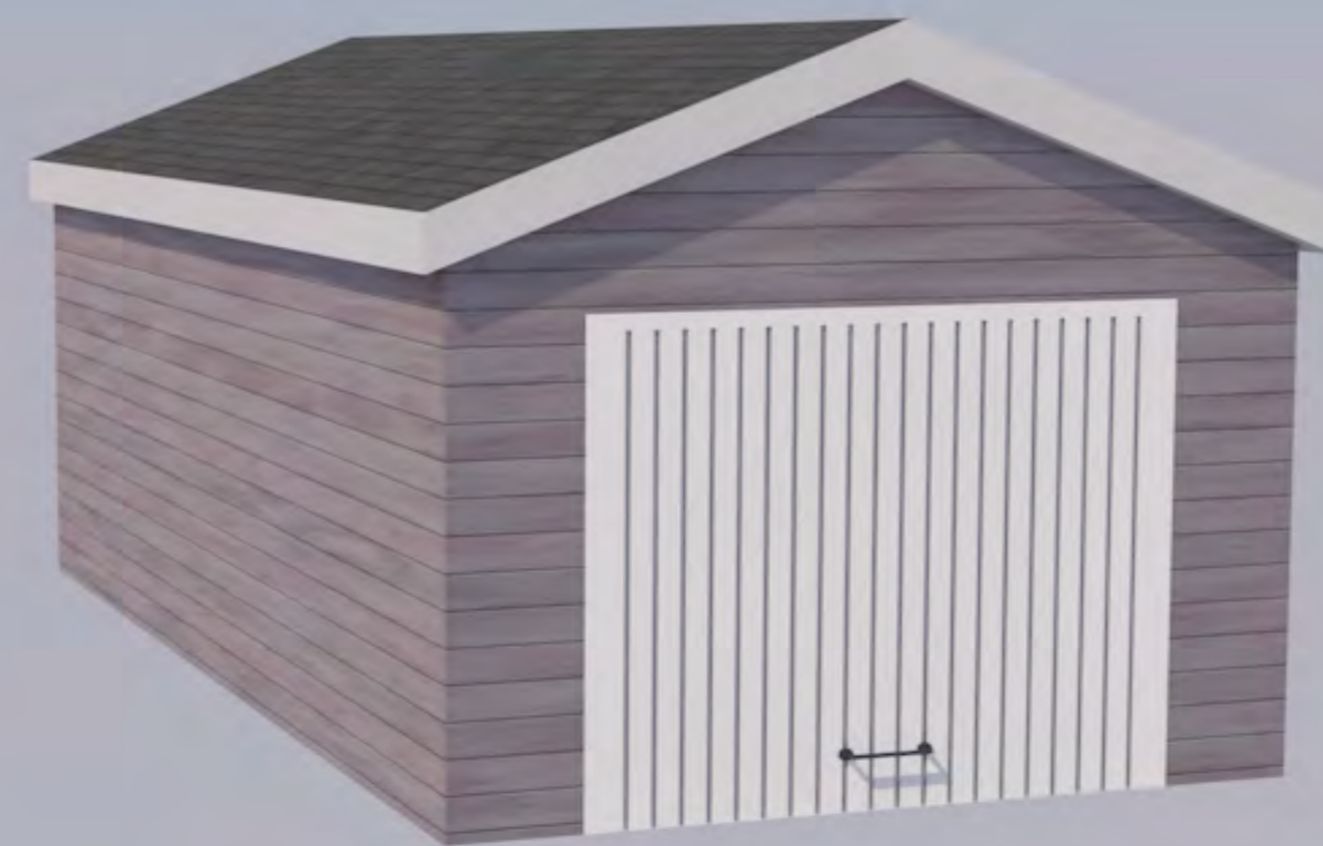
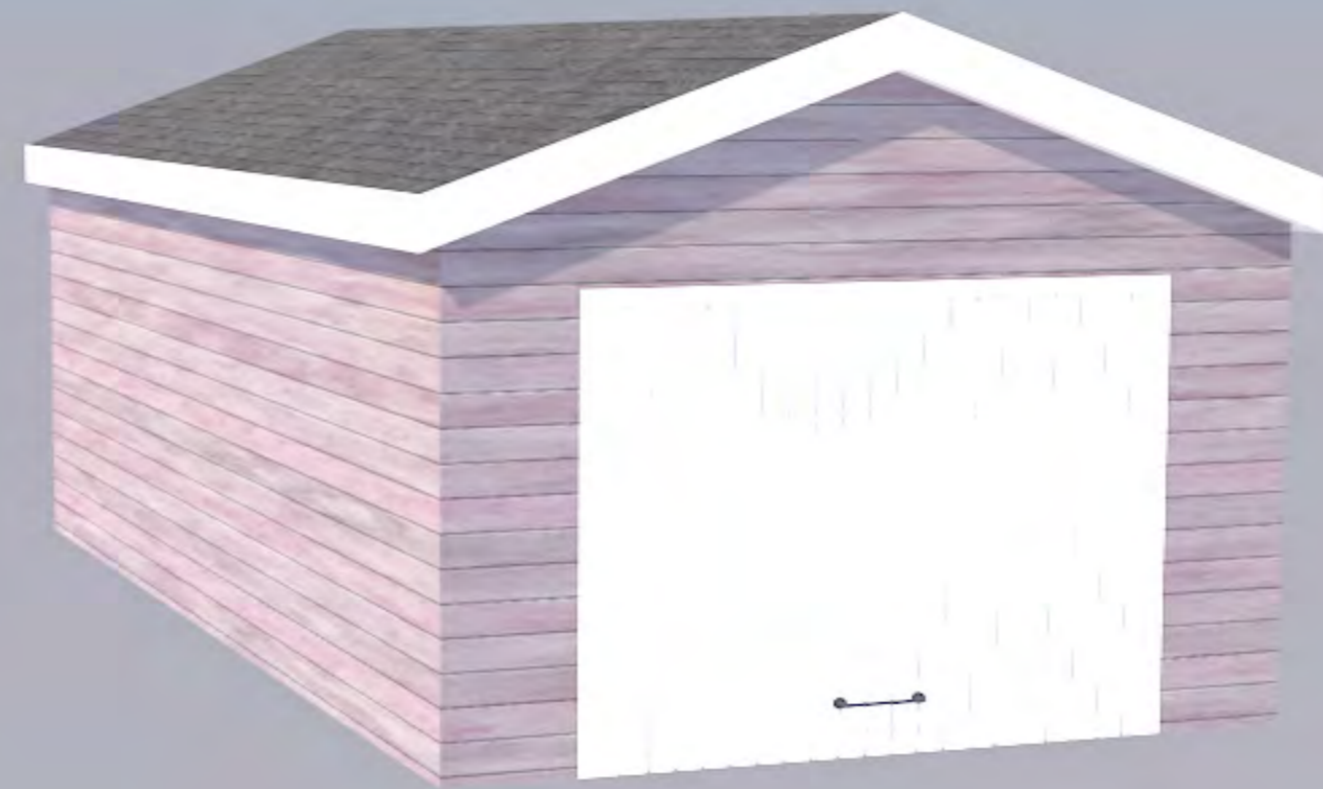
Tegningsnr.  
A40-03

Rev. ID  
A40-03 Fasade.pdf

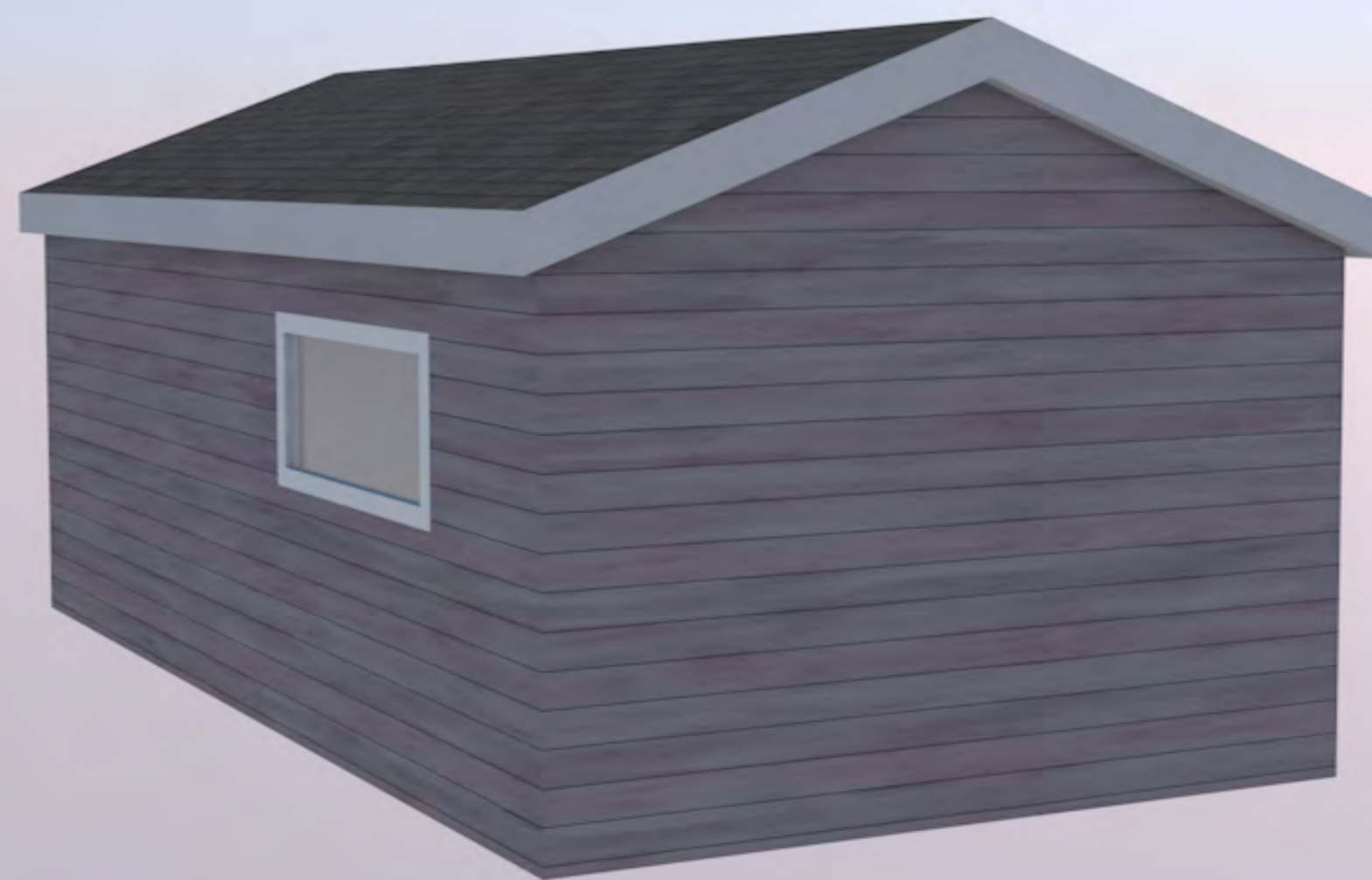
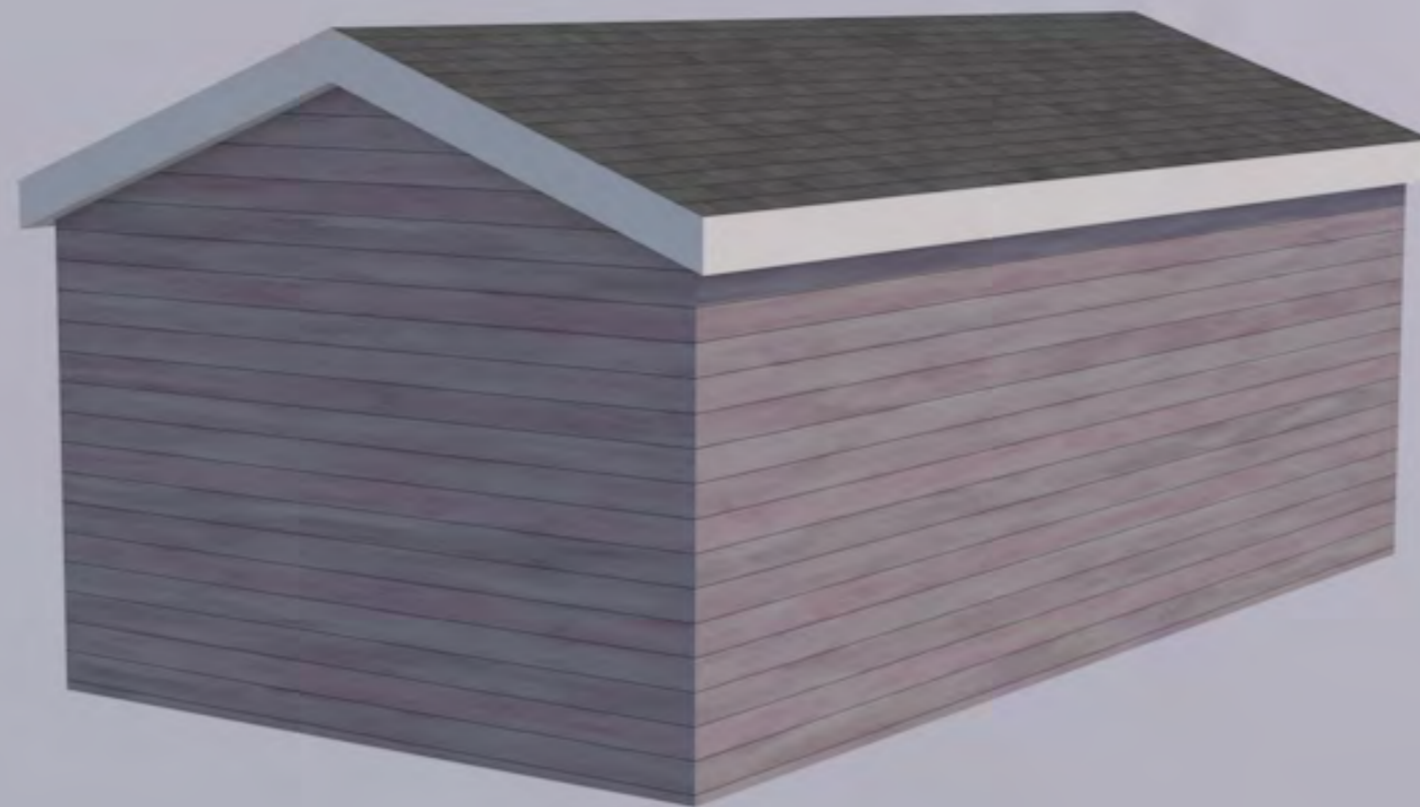
Vedlegg 9

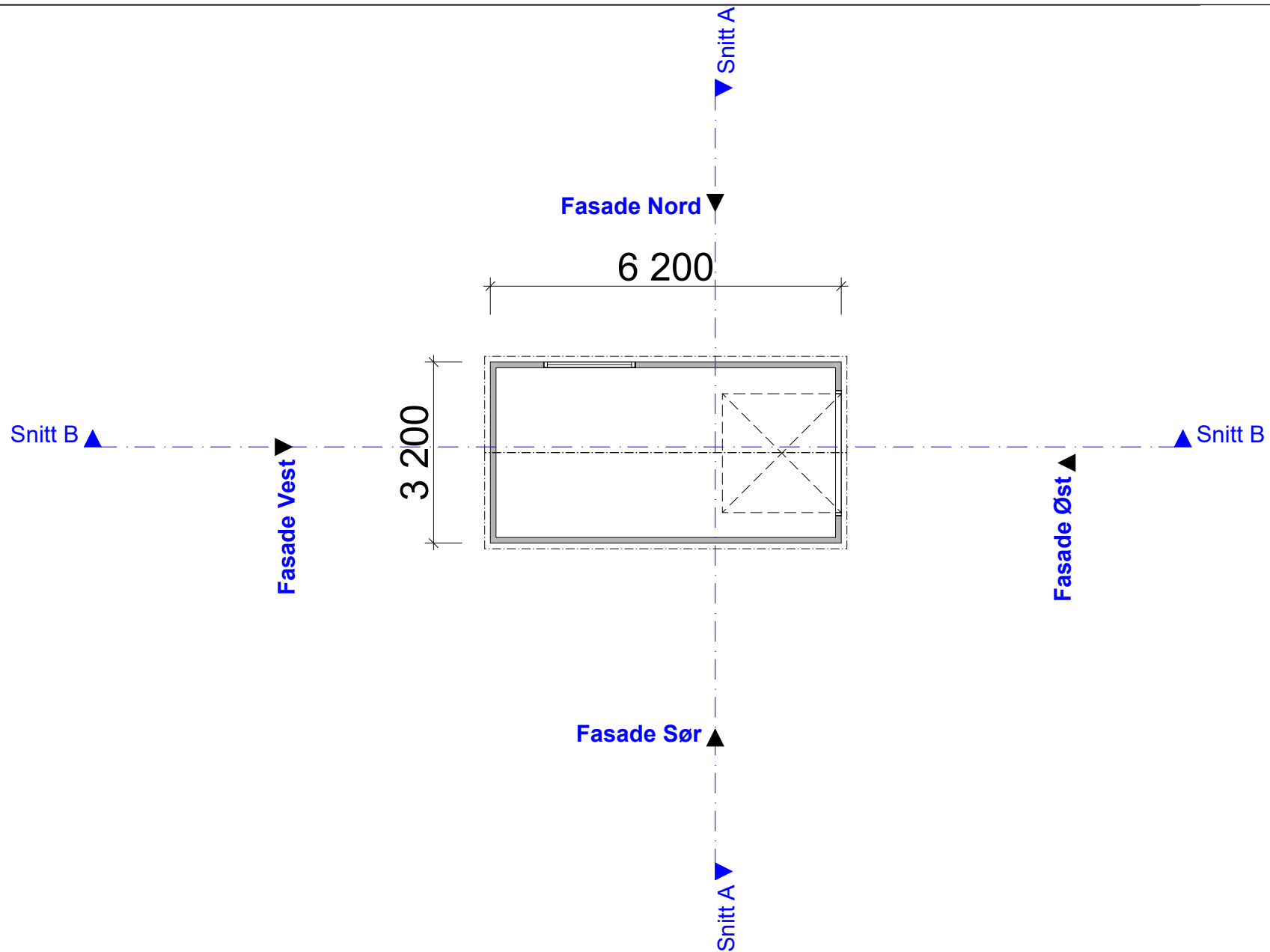
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj











Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
		Vedlegg 13				

Tegning  
**Garasje**  
 Norsk Prosjekteringsmal 18 63 av 100  
 Adresse 0000 Sted

Prosjektnr.  
 #  
 Fase.  
 #

Dato opprettet  
 #  
 Sign.

Gnr./Bnr.  
 #  
 Kontroll

Mål:  
 1:100  
 Godkjent

Tegningsnr.  
 A20-01  
 Rev. ID

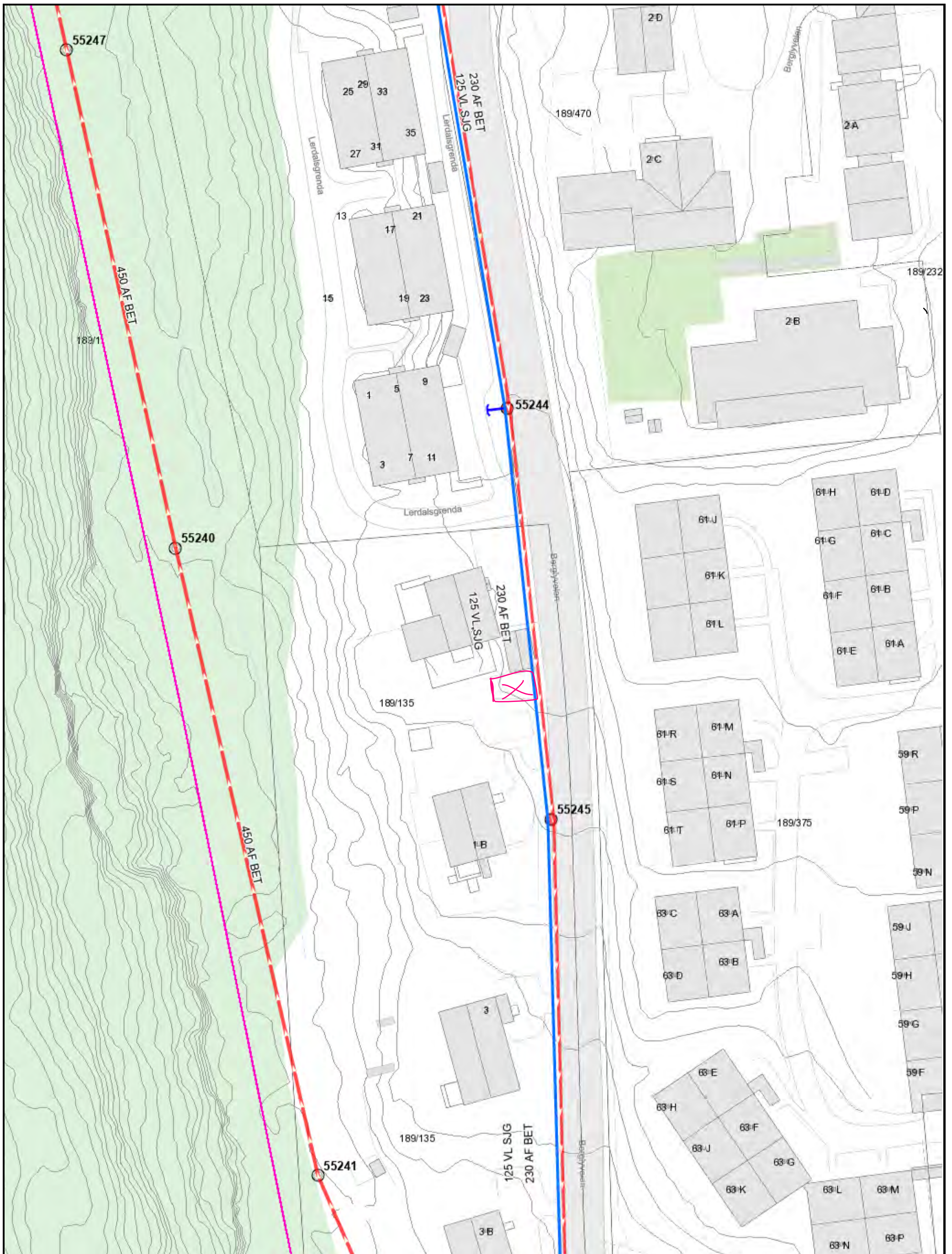


Jeg, Youssef Asartan er pliktig til å informere alle mine naboer om mitt prosjekt for garasjebygging.

Dermed er jeg pliktig via borettslaget å informere dere med tegninger og dokumentasjon. Dette ligger sortert i mappen som skrift og vedlegg.


Mvh

Youssef Asartan



 <b>Oslo</b> Oslo Kommune Vann- og avløpsetaten Tel: 21802180	Dato: 14.12.2022 Sign: ABY
	Format: A3
	Vedlegg 1b

N

  
 Målestokk  
 1: 500

Byggverk må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2.0 meter. Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV.

Beliggenhet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende. Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kummene.

Påvisning i marken utføres ved henvendelse til VAV.

## Vann

- Vannledning kommunal
- - Vannledning privat
- - - Stikkledning vann

## Vann påkoblingspunkt

- Anboring
- Gren
- Sprinkelanlegg
- Brakkerigg
- Annen type

## Avløpsledninger

- Spillvann
- Avløp felles
- Overvann
- Drens
- - - Stikkledning spillvann
- - - Stikkledning avløpfelles
- - - Stikkledning overvann

## Ledningsutstyr

- × Trykkmåler
- / Tilbakeslagsventil
- | Stengeventil
- / Reduksjonsventil
- ⊕ Pumpe
- × Mengdemåler
- ⊕ Trykkavlastningsventil
- ⊕ Ledningslokk
- ⊕ Mengdemåler, målerenne
- ⊕ Stakeluke
- Annet ledningsutstyr

## Avløp påkoblingspunkt

- Stikk avløp
- Stikk overvann
- Gren
- Brakkerigg
- Annen type

## Punktutstyr

- ⊕ Spyleventil
- ⊕ Utv. m/blindeflens
- ⊕ Utv. m/slusevent.
- ◆ Vannpost
- ✕ Lufteventil
- × Utv. m/spjeldvent.
- ⊕ Utv. m/stv.og flens
- × Utv. m/kuleventil
- Lokk
- ◆ Ledningslokk
- ⊕ Stoppekran
- Gasskum
- Brannventil
- Annet punktutstyr

## Punkt

- + Grenpunkt
- ✱ Fontene
- ✱ Hydrant
- ⌒ Bekkeinntak
- ⌒ Bekkeinntak m/rist
- ⌒ Inntak
- Gategutt
- Kum
- ⊙ Bremseskum
- ⊙ Stake -/markeringskum
- Målekum vann
- ⌒ Reduksjonskum
- ⊙ Ventilpunkt
- ⊕ Sandfangskum
- Slamavskiller, septiktank
- ⊕ Påslippskum
- ⊕ Påslippspunkt (tunneler etc.)
- Fordelingskum
- ⊕ Sluk
- ⌒ Overløp
- \* Utslipp
- ⊕ Sluk m/sandfang
- Basseng
- Fordrøyningsbasseng
- Hydrofor
- ⊕ Pumpekum
- ⊕ Pumpestasjon (V)
- ⊕ Pumpestasjon (OV)
- ⊕ Pumpestasjon (SP)
- Renseanlegg (SP)
- ▲ Div. ledningspkt

## Nabovarsel

Det søkes om oppføring av frittstående garasje på eiendommen med gnr/bnr 189/135 (Berglyveien 1). Garasjen plasseres som vist på vedlagt situasjonskart. Garasje størrelse og utforming kan ses på vedlagte tegninger. Garasjen kledning og farge skal være lik kledning og farge på boligen.

Snuplass og avkjørsel skal være lik som dagens eksisterende situasjon og det blir ingen endringer.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra veglovens §29 for avstand til midt kommunal veg, Se vedlagt egen dispensasjonssøknad.

# Nabovarsel

Nabovarsel er plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarslet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på ny.



04.10.2023 13:34:43 AR572328683

## Her skal vi bygge, rive eller endre

<b>Adresse:</b>	Berglyveien 1, 1262 OSLO		
<b>Kommune:</b>	OSLO		
<b>Gårdsnr.:</b>	<b>Bruksnr.:</b>	<b>Festenr.:</b>	<b>Seksjonsnr.:</b>
189	135	0	0
<b>Eier:</b>	Lerdal Boreslag		

## Vi varsler herved om

<b>Tiltakstype:</b>	Ny bygg - Under 70 m2 - ikke boligformål
<b>Tiltaksformål:</b>	Bolig

### Beskrivelse av hva nabovarslet gjelder

På vegne av itakshaver, Youssef Asartan i Berglyveien 1, følger vår rammesøknad ihht. Plan- og bygningslovens § 20-1. Det søkes om oppføring av fri stående garasje på eiendommen med gnr/bnr 189/135.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra veglovens §29 for avstand til midt kommunal veg, Se vedlagt egen dispensasjonssøknad.

### Søknad om dispensasjon

**Det søkes om dispensasjon fra:**

Veglova § 29, jf. § 30

**Beskrivelse:**

Se vedlegg for beskrivelse

**Begrunnelse:**

Se vedlegg for begrunnelse

Vedlegg 17

04.10.2023 13:34:43 AR572328683



## Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-4220

## Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan re es l

Kontaktperson: YOUSSEF ASARTAN

E-post: YOUSSEF\_471@HOTMAIL.COM

Telefon: 41287403

## Merknader l byggeplanene sendes l

Merknader l byggeplanene kan leveres via Al nn eller sendes l søker.

Søker: ARCHI BYGG AS

Organisasjonsnummer: 915137083

Telefon: 97597537

E-post: hn@archi-bygg.no

Postadresse: Blakkens vei 95, 1281 OSLO

## Nabovarselet er signert av

HIWA NADRI på vegne av ARCHI BYGG AS

De e dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Al nn.

Filvedlegg:

A10-03 Garasje\_Situasjonskart.pdf

Frittstående garasje\_Berglyveien 1.pdf

Søknad om dispensasjon\_Berglyveien 1..pdf

# Kvittering for nabovarsel

**Prosjekt:** Berglyveien 1  
**Søker:** ARCHI BYGG AS  
**Altinnreferanse:** AR572328683

## Eiendom/byggested

**Adresse:** Berglyveien 1 , 1262 OSLO  
**Kommune:** OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
189	135	0	0

## Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet:

Vedleggstype:	Filnavn:
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf
Situasjonsplan	A10-03 Garasje_Situasjonskart.pdf
TegningNyFasade	Frittstående garasje_Berglyveien 1.pdf
Dispensasjonssoeknad	Søknad om dispensasjon_Berglyveien 1..pdf

## Følgende naboer har fått sending av nabovarsel med tilhørende vedlegg:

**Eier/fester av naboeiendom:** OSLO KOMMUNE EIENDOMS- OG BYFORN

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
0301-189/1/0/0	189	1	0	0
Nedre Prinsdals vei 59C, 1263 OSLO	189	375	0	0
Sveavegen 15, 1263 OSLO	189	405	0	0
0301-189/459/0/0	189	459	0	0
0301-189/466/0/0	189	466	0	0

**Nabovarsel sendt via:** Fellestjenester Bygg

**Nabovarsel sendt:** 04.10.2023 13.35.20

**Eier/fester av naboeiendom:** Lerdal Borettslag

Adresse:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
Berglyveien 4J, 1262 OSLO	189	137	0	0
Berglyveien 3C, 1262 OSLO	189	160	0	0

**Nabovarsel sendt via:** Fellestjenester Bygg

**Nabovarsel sendt:** 04.10.2023 13.35.24

ARCHI BYGG AS  
Blakkens vei 95  
1281 OSLO

Deres ref.:  
HIWA NADRI

Vår ref. (saksnr.):  
202306364 - 4  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Edvard Bondi Knowles

Dato: 26.10.2023

Adresse: BERGLYVEIEN 1  
Tiltakshaver: YOUSSEF ASARTAN  
Tiltakstype: Bod/garasje

Eiendom: 189/135/0/0  
Søker: ARCHI BYGG AS  
Tiltaksart: Tilbygg

## Rammetillatelse - Berglyveien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om garasje, som vi mottok 11.04.2023.

Vi gir dispensasjon fra:

- **reguleringsplan:**
  - **avstandsbestemmelsen i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplanen.**

### Opplysninger om byggesaken

Tiltaket gjelder oppføring av frittliggende garasje til én bil.

### Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er omfattet av midlertidig forbud mot tiltak innenfor småhusplanen. Søknaden er likevel ikke omfattet av forbudet, ettersom tiltaket er omsøkt i amnestiperioden.

## Spesielle forhold som har betydning for saken

### Tidligere saksbehandling

Det ble først søkt om mindre utvidelse av eksisterende bod til garasje og etablering av avkjørsel. Tiltaket er nå omprosjektert. Ny avkjørsel og bruksendring av eksisterende bod utgår og søknaden omhandler nå ny garasje med ny plassering.

### Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

## Plan- og bygningsetatens vurdering

### Tiltakets kvaliteter

Tiltaket gjelder kun en mindre garasje som er tilpasset den eksisterende arkitekturen på eiendommen. Vi finner at tiltaket har gode visuelle kvaliteter.

### Tiltakets tekniske kvaliteter

Tiltaket skal oppfylle alle relevante krav i TEK17.

### Dispensasjon

Tiltaket er i strid med veglovas bestemmelser og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

### Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Vi viser til søkers begrunnelse i søknaden.

### **Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei>**

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt 2006 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 15 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Avstand til midt vei for omsøkte tiltak er 13,6 meter, og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

**Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt**

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafikksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er mindre, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafikksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

**Fordelene er klart større enn ulempene**

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafikksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon. Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen.

## Godkjente tegninger og kart

<b>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202306364</b>			
<b>Beskrivelse</b>	<b>Tegningsnr</b>	<b>Dato</b>	<b>PBE-id</b>
Plan 1 etasje	A.01.1.2	09.03.2023	1/9
Snitt AA	A.02.5.2	09.03.2023	1/10
Fasade nord	A.02.3.2	09.03.2023	1/11
Fasade syd	A.02.1.2	09.03.2023	1/12
Fasade vest	A.02.2.2	09.03.2023	1/13
Fasade øst	A.02.4.2	09.03.2023	1/14
Situasjonsplan			8/2

## Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

## Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202306364		
Organisasjonsnr	Navn	Beskrivelse
915137083	ARCHI BYGG AS	PRO - Arkitektur, tkl.1

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

## Den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

## Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**Edvard Bondi Knowles - saksbehandler**

**Hildegunn Ohren - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter  
tett by vest

Kopi til:  
YOUSSEF ASARTAN, Berglyveien 1, 1262 OSLO







© Plan- og bygningssetaten, Oslo kc

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 15.03.2023          Bruker: tas          Målestokk 1:500          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32          Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3          Vedlegg 21</p>	<b>Situasjonskart</b>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planla 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.</p> <p><b>Beskrivelse:</b></p> <p>NR:          Dato:          Revidert dato:</p>
	- Kartet er sammenstilt for: Byggesak		
	PlottID/Best.nr: 310459/ 86467048 Adresse: BERGLYVEIEN 1 Gnr/Bnr: 189/135	Deres ref.: Kommentar:	



Org.nr: 915 137 083

**Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune**

Boks 364 Sentrum,  
0102, Oslo

**Søknad om dispensasjon fra vegloven § 29**

Berglyveien 1, 1262 Oslo: Frittstående garasje

**Tiltakstype:** Tomannsbolig, horisontaldelt

Dato: 03.10.2023

**Eiendom:** 189/135

**Tiltakshaver(e):** Youssef Asartan

**Saksnr:**

Det søkes om dispensasjon angående avstand til veg (Berglyveien) i forbindelse med etablering frittstående garasje fra *veglova § 29. angående avstand mot kommunal vei.*

Avstand fra garasjebygg til midtvei er ca. 4,6 m, avstand fra eksisterende frittstående bygg til midtvei er ca. 10,1m. Bygget oppføres for å sikre en bilplass i garasje. De fleste av boligene, (om ikke alle) langs Berglyveien i samme strøk har kortere avstand mindre enn 15,0m til midtvei. Garasjen vil ikke hindre sikt og det ligger ikke tett på veg for å forhindre evt. vedlikehold av vegen. På bakgrunn av dette mener vi at det er ingen ulempe ved å gi dispensasjon for saken. Vi kan ikke se at dette tiltaket kan innebære noen negative konsekvenser for området og naboene. Vi mener at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempe. Tiltaket gir mulighet for bilparkering under lukket tak. Slik vi ser det vil kvaliteten på parkering i lukket garasje være bedre enn parkering på åpent terreng.

Økning av bygningsmasse bidrar også til at eierne kan bli boende lenger i boligen. Det er bra at bomiljøet i et område er stabilt, og det antas at flyttefrekvensen går ned dersom man har mulighet til å oppgradere boligen og annekse til boligen når behovet for dette melder seg. Bygningsendringer viderefører trekk i materialbruk, fargevalg, formspråk og volum i områdets bebyggelse slik at karakteren opprettholdes. Endringer er tilpasset byggets arkitektur.

Vi er av den oppfatning av at dispensasjonen ikke vil sette hensynet bak bestemmelsen til side i vesentlig grad. Fordelene ved tiltaket er at eksisterende frittstående bygg blir mer brukbar som garasje.



Org.nr: 915 137 083

---

Mvh

**Archi Bygg AS**

*Hiwa Nadri*

Dato: 03.10.2023

Søker:

**Hiwa Nadri**

e-post: [hn@archi-bygg.no](mailto:hn@archi-bygg.no)

Mob: 975 97 537

Hei.

Jeg, Youssef Asartan. Beboer i Berglyveien 1. Ønsker å bygge/sette opp garasje på min tomt. Foreslår at min søknad behandles og forhåpentligvis godkjennes.

Jeg søker herved at det stemmes over i Generalforsamling og at min søknad forhåpentligvis godkjennes.

Mvh

Youssef Asartan

Beboer Berglyveien 1.

# Søknad om endring av gi lla telse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2



**Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer):** 2023 6364

**Prosjektnavn:** Berglyveien 1

## Søknaden gjelder

### EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
189	135		
Bygningsnr	Bolignr		
<b>Kommune</b>	OSLO		
<b>Adresse</b>	Berglyveien 1, 1262 OSLO		

### BESKRIVELSE AV ENDRINGER

Endring av Itak som krever søknad om dispensasjon

Endring av Itak som medfører endring av plassering

### FØLGEBREV

På vegne av Itakshaver, Youssef Asartan i Berglyveien 1, følger vår endringøknad ihht. Plan- og bygningslovens § 20-1. Det søkes om oppføring av fri stående garasje på eiendommen med gnr/bnr 189/135. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra veglovens §29 for avstand i midt kommunal veg, Se vedlagt egen dispensasjonssøknad.

### TILTAKETS ART OG BRUK

**Tiltakstype:** Ny bygging - Under 70 m2 - ikke boligformål

### ANSVARLIG SØKER

**Navn:** ARCHI BYGG AS

**Kontaktperson:** Hiwa Nadri

**Telefon:** 97597537

**Mobiltelefon:** 97597537

**E-postadresse:** hn@archi-bygg.no  
**Adresse:** Blakkens vei 95, 1281 OSLO  
**Organisasjonsnummer:** 915137083

## TILTAKSHAVER

**Navn:** YOUSSEF ASARTAN  
**Kontaktperson:** YOUSSEF ASARTAN  
**Telefon:** 41287403  
**Mobiltelefon:** 41287403  
**E-postadresse:** YOUSSEF\_471@HOTMAIL.COM  
**Adresse:** Berglyveien 1, 1262 OSLO

## VARSLING

**Er itaket unnta. nabovarsling?** Nei  
**Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer?** Nei  
**Det er varslet via:**

## SØKNAD OM DISPENSASJON

**Det søkes om dispensasjon fra:**

Veglova § 29, jf. § 30

### Beskrivelse

Se vedlegg for beskrivelse

### Begrunnelse

Se vedlegg for begrunnelse

## PLANSTATUS

<b>Type Plan</b>	Reguleringsplan
<b>Navn på plan</b>	S-4220
<b>Reguleringsformål</b>	Bolig
<b>Andre relevante krav</b>	
<b>Beregningsregel angitt i gjeldende plan</b>	%BYA (%BYA)
<b>Grad av utnytting iht. gjeldende plan</b>	%

Er høyspent i konflikt med Itaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med Itaket? Nei

## KRAV TIL BYGGGRUNN

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK §7-2) Nei

Skred (TEK §7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire): Nei

## GENERELLE VILKÅR

Er det krav om uavhengig kontroll? Nei

Berører Itaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Nei

## SIGNERT AV

HIWA NADRI på vegne av ARCHI BYGG AS

Dele dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Alinn.



# Gjennomføringsplan



**Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer):** 2023 6364

**Versjonsnr.:** 2

Eiendom/Byggested

---

<b>Gnr</b>	<b>Bnr</b>	<b>Festenr</b>	<b>Seksjonsnr</b>
189	135		

**Kommune**

**Adresse** Berglyveien 1 , 1262 OSLO NO

25.10.2023 22:51:34 AR575431487

# Oversikt over ansvarsfordeling

## ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgi )	Ansvar avslu et
PRO	Arkitektur: Arkitektur	1	915137083 ARCHI BYGG AS	Rammesøknad, 11.04.2023	<input checked="" type="checkbox"/>

## Ansvarlig søker

Navn ARCHI BYGG AS  
Organisasjonsnummer 915137083  
Tiltaksklasse 1

## Signert av

HIWA NADRI på vegne av ARCHI BYGG AS

De e dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Al nn

# Vedleggsopplysninger



Type	Filnavn	Beskrivelse
ErklaeringAnsvarsre	Ansvarsre _PRO_Arkitektur_ARC HI BYGG AS.pdf	Erklæring om ansvarsre
Dispensasjonssoeknad	Søknad om dispensasjon_Berglyveien 1..pdf	Dispensasjonssøknad
Situasjonsplan	A10-03 Garasje_Situasjonskart.pdf	Situasjonsplan
TegningNyFasade	Fri stående garasje_Berglyveien 1.pdf	Tegning ny fasade
Nabovarsel	Nabovarsel.pdf	Nabovarsel
Kvi eringNabovarsel	nabovarsel_kvi ering.pdf	Kvi ering for nabovarsel

25.10.2023 22:51:34 AR575431487

25.10.2023 22:51:34 AR575431487

Filvedlegg:

A10-03 Garasje\_Situasjonskart.pdf

Frittstående garasje\_Berglyveien 1.pdf

Søknad om dispensasjon\_Berglyveien 1..pdf

nabovarsel\_kvittering.pdf

Ansvarsrett\_PRO\_Arkitektur\_ARCHI BYGG AS.pdf

Nabovarsel.pdf

---

Deres ref.

Vår ref  
**Youssef Asartan**

Dato  
**Oslo, 22.04.2024**

**SØKNAD.**  
NY GARASJE

Tiltakshaver:	Youssef Asartan	Eiendom:	189/135
Søker:	Archi Bygg AS	Adresse:	Berglyveien 1
Tiltakstype:	Eksisterende tomannsbolig horisontaldelt	Tiltaksart:	ny enkel stående garasje.

**BERGLYVEIEN 1, 1262 OSLO – GÅRDSNR: 189, BRUKSNR: 135**  
TILTAKSHAVER – YOUSSEF ASARTAN

**Søknad**

Jeg (Youssef Asartan), tiltakshaver/beboer i Berglyveien 1, søker herved til Styret i Lerdal Borettslag om oppføring av enkel frittstående garasje på eiendommen, med gnr/bnr 189/135.

Garasjens utforming skal være tilpasset til boligens utforming ved at kledning, takstein, takrenner, vinduer, nedløp, beslag, farger m.m. skal være lik som på boligen.

Eksisterende detaljering på boligen videreføres i garasjen.

Vedlagt er eget dokument som viser garasjeport for godkjenning.

Avkjørsel og snuplass blir ikke berørt og er ikke relevant for søknaden.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra veglovens §29 for avstand til midt kommunal veg, Se vedlagt egen dispensasjonssøknad.

Vi ønsker at saken blir behandlet i generalforsamlingen.

**Regulering/kommuneplan**

Eiendommen ligger i område regulert for bolig ihht reguleringsplan S-4220 vedtatt 15.03.2006. Tomannsboligen er en av 4 tomannsboliger registret på eiendommen/tomten. I tillegg til tomannsboligene er det registrert en garasjeuthus/anneks til bolig på eiendommen.

**Lover og forskrift:**

Tiltaket følger Plan- og bygningsloven med dens forskrifter. Dette tiltaket er prosjektert etter TEK17.

---

## Tegninger

Våre tegninger vedlagt til søknaden er ihht. Oslo kommunes krav til tegninger vist under.



## Krav til tegninger

Hva du må ha med på tegningene varierer etter type tiltak og hvilken reguleringsplan som gjelder. Det viktigste er at vi får tegninger av alle endringene som skal gjøres eller alt nytt som skal bygges, slik at vi forstår hva det er søkt om.

### Tegningene skal utformes slik:

- Plantegninger, snittegninger og fasadetegninger må være i målestokk 1:100
- Utomhusplan må være i målestokk 1:200. Bruk gjerne farger når du lager utomhusplanen.
- Situasjonsplan må være i målestokk 1:500. For at det skal bli lett for oss å se hvilken bygning søknaden gjelder, skal du bruke farger eller skravur.
- Tegningene skal ha rette streker, de skal for eksempel ikke være tegnet for hånd uten linjal.
- Du skal målsette tegningene med relevante mål.
- Format A4 eller A3. Ved andre format må målestokk i A3 oppgis, for nedkopiering
- Hvis du leverer digitalt må du legge hver tegning i egen fil (pdf eller jpg)
- Tittelfelt må inneholde: type tegning, tegningsnummer, målestokk, dato, adresse og ansvarlig foretak. Du kan også ha med anvisningsfigur og himmelretning
- Navn på vedlegg må forklare hva dokumentet inneholder, for eksempel "Fasade nord" eller "1. etasje". Tegningen og filen må ha samme navn.

[Eksempler på byggetegninger](#)

## Kart

Det er vedlagt kart som viser bygningens plassering. Se vedlagt situasjonskart.

Med vennlig hilsen

**Sted/Dato: Oslo/22.02.2024**

Yousef Asertan

Tel:

E- post: [youssef\\_471@hotmail.com](mailto:youssef_471@hotmail.com)

ARCHI BYGG AS  
Blakkens vei 95  
1281 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 04.01.2024  
202306364 - 14 Edvard Bondi Knowles  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Adresse: BERGLYVEIEN 1 Eiendom: 189/135/0/0  
Tiltakshaver: YOUSSEF ASARTAN Søker: ARCHI BYGG AS  
Tiltakstype: Bod/garasje Tiltaksart: Tilbygg

## Igangsettingstillatelse - Berglyveien 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om igangsettingstillatelse for garasje, mottatt 20.12.2023.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelsen.

Denne tillatelsen skal alltid være til stede på byggeplassen.

## Tiltaket

Oppføring av garasje.

## Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvar i tiltaket:

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202306364	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
915137083 ARCHI BYGG AS	PRO - Arkitektur, tkl.1
SELVBYGGER Youssef Asartan	UTF - Tømrerarbeid og montering av trekonstruksjoner

## Vilkår i den videre prosessen

Dere må ha sendt inn erklæringer om ansvarsretter for utførelse før arbeidene starter. I tillegg må dere oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

**Edvard Bondi Knowles - saksbehandler**

**Hildegunn Ohren - enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

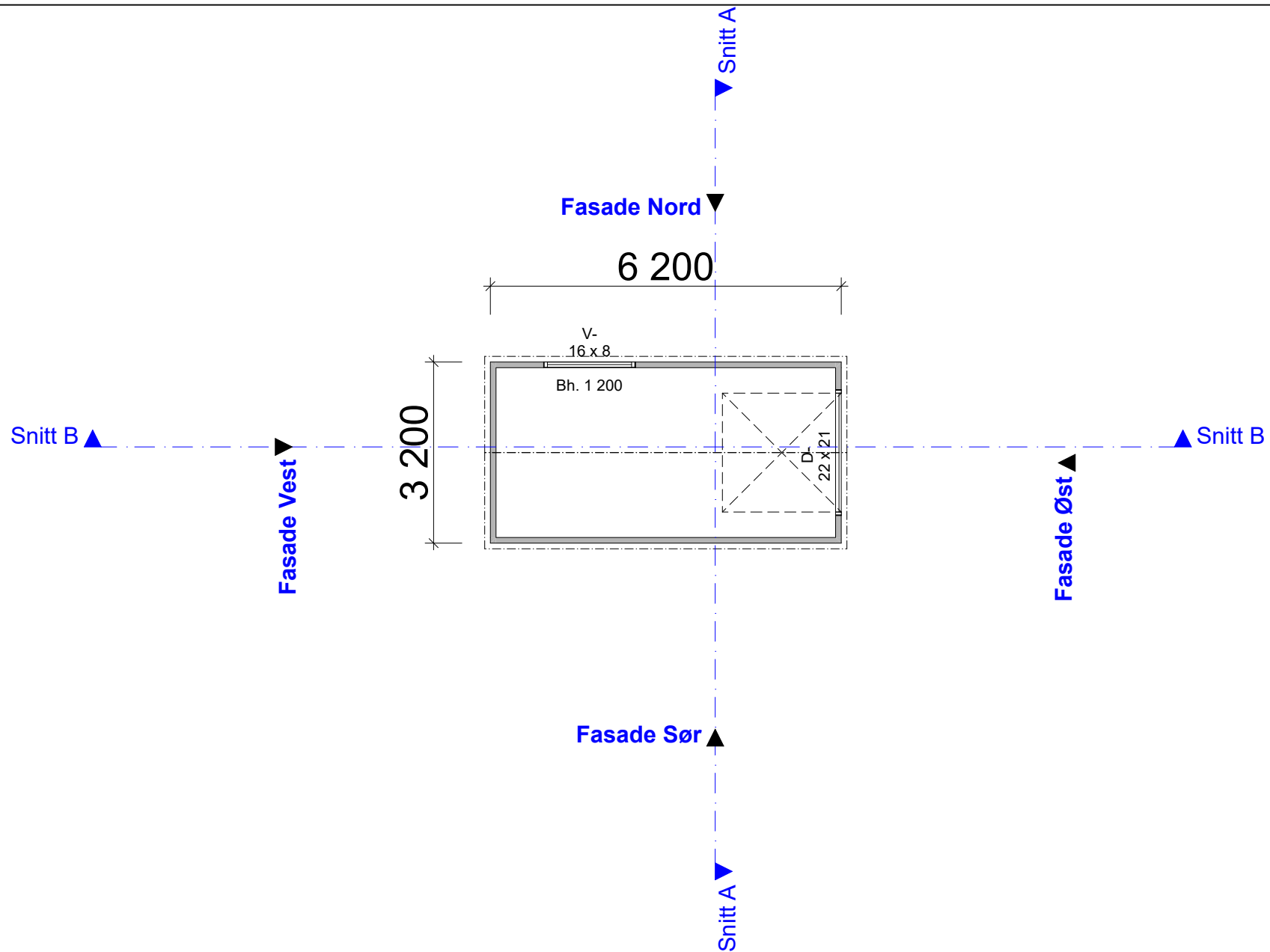
YOUSSEF ASARTAN, Berglyveien 1, 1262 OSLO





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kc

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 15.03.2023          Bruker: tas          Målestokk 1:500          Ekvidistanse 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3          Vedlegg 27</p>	<p><b>Situasjonskart</b></p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Byggesak</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planla bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjo Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 310459/ 86467048</p> <p>Adresse: BERGLYVEIEN 1</p> <p>Gnr/Bnr: 189/135</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	



Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr	Godkj
		Vedlegg 28				

Tegning  
**Garasje**  
 Norsk Prosjekteringsmal 18 95 av 100  
 Adresse 0000 Sted

Prosjektnr.  
 #  
 Fase.  
 #

Dato opprettet  
 #  
 Sign.

Gnr./Bnr.  
 #  
 Kontroll

Mål:  
 1:100  
 Godkjent A20-01

Tegningsnr.  
 A20-01  
 Rev. ID  
 Garasje.pdf



# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 50 Selskapsnavn: Lerdal Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Maria Israelsson er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Svein-Ole Retteråsen og Anita Albær velges.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 154 176.

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomite**

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 2 000

For

Mot

**Sak 7 Tilbygg Nedre Prinsdals vei 51a**

Anbefales med forbehold om at retningslinjer følges.

For

Mot

**Sak 8 Garasje Berglyveien 1**

Tillatelse til å oppføre garasje.

For

Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Maria Israelsson

**Styremedlem (erstatning)** (kun 1 skal velges)

Daoud Farooq

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Lisa Iversen Vrettos

Siv Børjeson

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Ennio Ramazzini

Kjersti Helene Schönning Holtskog

**Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Maria Israelsson

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Jon Hjellum Brodal

**Sak 11 Valgkomité**

**Valgkomité** (kun 2 skal velges)

Ronny Løken

Svein-Ole Retteråsen



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2024 for Lerdal Borettslag

Organisasjonsnummer: 947965107

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 18:00 til 25. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 40.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Forslag til vedtak:

Maria Israelsson er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Svein-Ole Retteråsen og Anita Albær foreslås

### Forslag til vedtak:

Svein-Ole Retteråsen og Anita Albær velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 34

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



## 4. Årsrapport og årsregnskap

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

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 154 176.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 154 176.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Fastsettelse av honorar til valgkomite

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 2 000

### Styrets innstilling

Godkjennes

### Forslag til vedtak:

Valgkomiteens godtgjørelse settes til kr 2 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Tilbygg Nedre Prinsdals vei 51a

Søknad om endring av tilbyggsøknad til andel i Nedre Prinsdals vei 51 A

Eg søkte Generalforsamlinga i borettslaget om godkjenning av eit tilbyggsprosjekt i 2023, og GF vedtok å godkjenne prosjektet basert på dåverande teikningar. Den opphavlege søknaden tilsa eit tilbygg på 15 kvm, fordi Oslo Kommune på det tidspunktet hadde sett eit midlertidig forbod mot tilbygg større enn dette.

Etter at GF i Lerdal borettslag blei holdt i april -23, oppheva Oslo kommune dette midlertidige forbodet. Eg fekk då teikningane til tilbygget endra slik at det både fekk eit noko større areal og eit reinare uttrykk utanfrå, utan ein «knekk» i gavlveggen mot sør (som var teikna inn for å kome under 15 kvm.). Den nye arealet er på 18,5 kvm.

Eg søkte Plan og bygningssetaten om godkjenning til prosjektet med denne endringa, noko dei innvilga i brev av 20.9.23. Her går det mellom anna fram at dei også innvilgar dispensasjon frå avstandbestemmelse i vegloven §29. Sjå vedlegg.

I høve vedtektene til borettslaget skal GF godkjenne endringar i byggeplanar. Derfor søker eg no borettslaget v/ Generalforsamlinga om godkjenning av endringa frå 15 kvm til 18,5 kmv . Eg har sendt ut nabovarsel om endringa i god tid i forkant, sjå vedlegg av 3.2.24.

Vedlegg:

- Situasjonsskart frå opphavleg søknad 2023, datert 10.11.22
- Protokoll GF 2023, med godkjenning sak 7, datert 24.4.23
- Plan- og fasadeteikningar etter endring, datert 19.6.23
- Godkjenning frå PBE, datert 20.9.23
- Nytt nabovarsel datert 3.2.24

Derfor søker eg no borettslaget v/ Generalforsamlinga om godkjenning av endringa frå 15 kvm til 18,5 kmv

Med venleg helsing

Guro Gravem Johansen

### **Styrets innstilling**

Styret står fast ved sin innstilling fra forrige søknad.

Anbefales med følgende forutsetninger:

- Tiltaket godkjennes av plan og bygningssetaten.
- Tilbygget males i samme farge som huset.
- Godkjennes til ekstra husleie i henhold til gjeldende takst for tilbygg.
- Eksisterende panel på tilbygg må skjøtes inn forskriftsmessig slik at pendelen blir sammenhengende. Det er ikke ønske om å dele opp panel med brytningslist.
- Kontakt styret for informasjon om krav til takstein. Styret sitter på info om type takstein som skal brukes.
- Vegg som bygges ut må dreneres og legges klar til jording.
- Videre skal vinduene være vedlikeholdsfrie NorDan (tilsvarende eksisterende) vinduer i farge bomull. Ikke husmor vinduer.
- Tilbygget må ikke settes opp over kum(mer) eller rørledning(er). Dokumentasjon på dette fremlegges styret før oppstart av prosjekt.
- I henhold til borettslagets vedtekter. Se spesielt 4. Borett og overlating av bruk:

4-3 Bygningsmessige arbeider m.m.

(3) For alle bygningsmessige endringer eller tilbygg forutsettes det at plan- og bygningslovens bestemmelser følges samt at godkjenning fra styret skal foreligge basert på skriftlig søknad. Godkjenning gjelder i tre år fra styrets godkjenningsdato. Endringer eller tilbygg skal før borettslaget overtar ansvaret være godkjent av offentlig autorisert takstmann; kostnaden belastes andelseier.

### Forslag til vedtak:

Anbefales med forbehold om at retningslinjer følges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 8. Garasje Berglyveien 1

### Søknad

Jeg (Youssef Asartan), tiltakshaver/beboer i Berglyveien 1, søker herved til Styret i Lerdal Borettslag om oppføring av enkel frittstående garasje på eiendommen, med gnr/bnr 189/135.

Garasjens utforming skal være tilpasset til boligens utforming ved at kledning, takstein, takrenner, vinduer, nedløp, beslag, farger m.m. skal være lik som på boligen.

Eksisterende detaljering på boligen videreføres i garasjen.

Vedlagt er eget dokument som viser garasjeport for godkjenning.

Avkjørsel og snuplass blir ikke berørt og er ikke relevant for søknaden.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra veglovens §29 for avstand til midt kommunal veg, Se vedlagt egen dispensasjonssøknad.

Vi ønsker at saken blir behandlet i generalforsamlingen.

### Regulering/kommuneplan

Eiendommen ligger i område regulert for bolig ihht reguleringsplan S-4220 vedtatt 15.03.2006.

Tomannsboligen er en av 4 tomannsboliger registret på eiendommen/tomten. I tillegg til tomannsboligene er det registrert en garasjeuthus/anneks til bolig på eiendommen.

### Lover og forskrift:

Tiltaket følger Plan- og bygningsloven med dens forskrifter. Dette tiltaket er prosjektert etter TEK17.

### Tegninger

Våre tegninger vedlagt til søknaden er ihht. Oslo kommunes krav til tegninger vist under. (her mangler det bilde - bilde finnes i dokumentet som ligger vedlagt)

### Kart

Det er vedlagt kart som viser bygningens plassering. Se vedlagt situasjonskart.

Jeg søker herved at det stemmes over i Generalforsamling og at min søknad forhåpentligvis godkjennes.

Med vennlig hilsen

Sted/Dato: Oslo/22.02.2024

Yousef Asertan

### Styrets innstilling

Styrets innstilling: Styret anbefaler å stemme MOT forslaget.

Styret har opprinnelig ikke ønsket å ta med denne saken til årets Generalforsamling.

Men andelseier ønsker å fremme denne saken på årets generalforsamling. Styret har informert andelseier om at styrets innstilling til Generalforsamlingen vil være at vi ikke anbefaler godkjenning av søknaden.

Styret har informert andelseier om hva borettslaget krever i en byggesøknad. Vi kan dessverre ikke se at kravene er imøtekommet.

Nedenfor finner dere noen punkter på hvorfor styret ikke anbefaler å godkjenne denne søknaden.

- Styret har vært og målt den reelle størrelsen på hagen (Se vedlegg: Styrets bilde). På bildet fremkommer det at hagens reelle mål på rød linje lengst inne, mellom terrassen og hekk er 260 cm. Blå linje lengst ute, mellom terrassen og hekk er 320 cm. Garasjens grunnmål er 320 x 620 cm, utstikkende tak og takrenner er ikke inkludert. Dvs. at garasjen ikke vil få plass i hagen.
- Søknaden inneholder flere situasjonskart, med forskjellige plasseringer av garasjen. (garasjen vil ikke få plass på noen av stedene) Kartet mangler mål. Markert snuplass går inn på nåværende bod og vil berøre nabohuset sin hekk/gjerde, kan ikke se at det er godkjent av naboen, eller at det er søkt dispensasjon. Kan heller ikke se søknad om ny avkjørsel eller søkt dispensasjon ang. dette. Viser til Oslo kommune veileder: Garasje og bod - Veileder for unntatt søknadsplikt.pdf (oslo.kommune.no)
- Stiller oss også undrende på: Størrelse på inntegnet vindu (162 x 82 cm). Garasjeport (bilde vedlagt, 250 x 210 cm) stemmer ikke med inntegnet mål (222 x 212 cm). Hvordan skal garasjen og hekk vedlikeholdes når garasjen plasseres så nær hekk? Skal terrassen fjernes for å bygge garasje?

Avslutningsvis vil vi poengtere at søknad, tegning, kart, mål etc. må være identisk med det som ønskes oppført, det er ikke lov å gjøre endringer etter at søknaden evt. blir godkjent.

Viser til Borettslaget Husordensregler

### 3. Utbygg og bygningsmessige endringer

Utbygging av huset eller oppsetting av garasjer/carporter og skur/uteboder er kun tillatt etter skriftlig søknad til og godkjenning av styret. Det samme gjelder bygningsmessige endringer som fjerning eller flytting av innvendige bærende vegger. Samsvarer ikke oppføringen med godkjent søknad vil borettslaget pålegge andelseier om å fjerne/flytte bygningen så den samsvarer med søknaden. Kostnaden påløper andelseier.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 21

Antall blanke stemmer: 11

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år og et styremedlem for 1 år (erstatning for styremedlem som gir seg). I tillegg skal det velges to varamedlemmer for 1 år.

Innstilling

Nedenfor finner dere valgkomiteens innstillingen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Maria Israelsson

Følgende stilte til valg:

Maria Israelsson

#### **Styremedlem (erstatning) (1 år)**

Følgende ble valgt:

Daoud Farooq

Følgende stilte til valg:

Daoud Farooq

#### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Siv Børjeson

Lisa Iversen Vrettos

Følgende stilte til valg:

Siv Børjeson

Lisa Iversen Vrettos

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Kjersti Helene Schønning Holtskog - har trukket sitt kandidatur

Ennio Ramazzini

Følgende stilte til valg:

Kjersti Helene Schønning Holtskog

Ennio Ramazzini

### **10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

#### **Innstilling**

Nedenfor finner dere valgkomiteens innstillingen.

#### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Maria Israelsson

Følgende stilte til valg:

Maria Israelsson

#### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Jon Hjellum Brodal

Følgende stilte til valg:

Jon Hjellum Brodal

## 11. Valgkomité

Valgkomiteen sin jobb er å finne gode kandidater til styreverv.

### Innstilling

Nedenfor finner dere valgkomiteens innstillingen.

### Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Ronny Løken

Svein-Ole Retteråsen

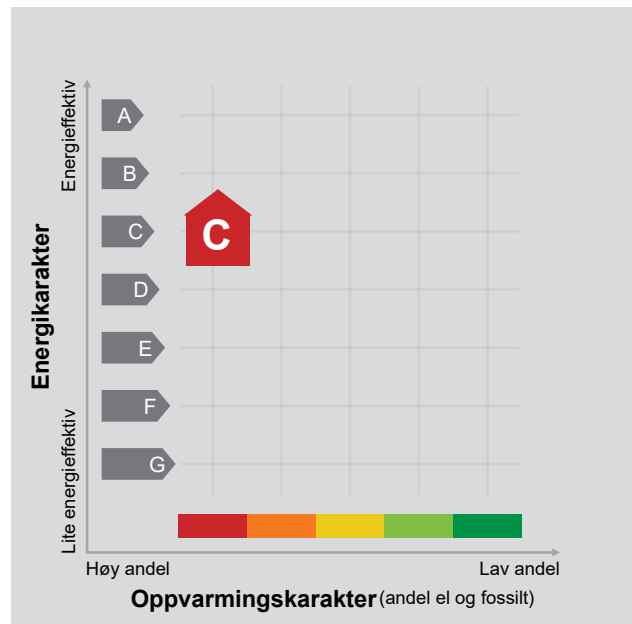
Følgende stilte til valg:

Ronny Løken

Svein-Ole Retteråsen

# ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Prinsdals vei 49A
Postnummer	1263
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	134
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81643709
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-10463
Dato	16.08.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ JOHAN MARTIN SALVESEN



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Tomannsbolig horisontal delt  
**Byggeår** 1949  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 75  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja  
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

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

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Nedre Prinsdals vei 49A	81643709	H0101	0	0	50

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	TOMANNSBOLIG HORIZONTALDELT
Byggeår	1949

### Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

### Energivurdering

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

Areal yttervegger	86 m <sup>2</sup>
Areal tak	38 m <sup>2</sup>
Areal gulv	38 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	75 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	75 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	180 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,26 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,23 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	65,1 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

**Beregningsprogram**

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.5
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

**Energirådgiver**

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

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

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 350 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	178,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 483 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	178,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 350 kWh/år

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

Elektrisitet	13 350 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 350 kWh/år

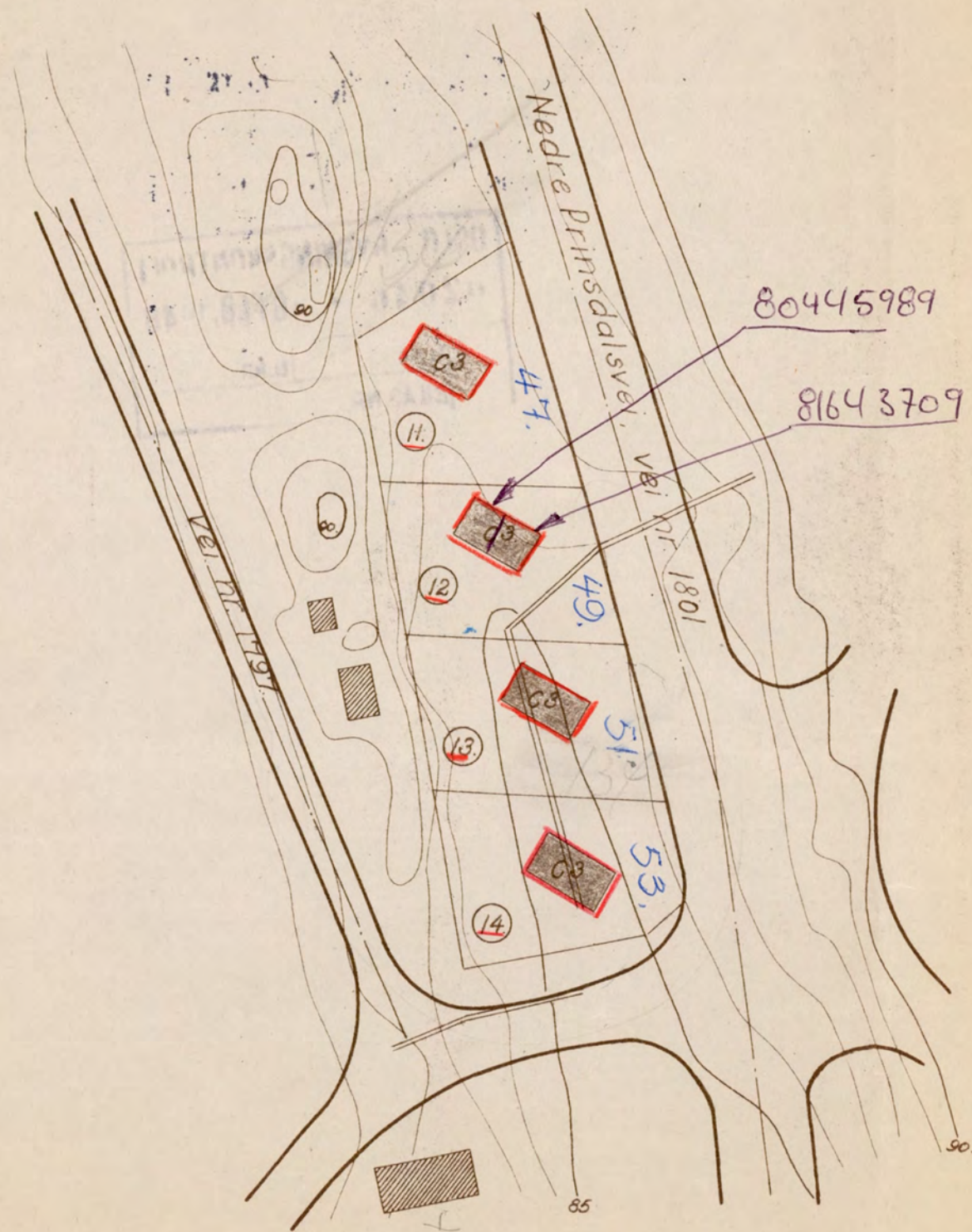
Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

L.nr. 89-90-91-92.

Situasjonsriss

M. 1 : 1000  
over

parsell 11, 12 og 13 av gnr. 189 bnr. 1 Øvre Lerdal.  
og 14  
A.B.B.L.



Det foreligger vedtatt bebyggelsesplan med vedtekter godkjent av reguleringsrådet i møte 22/7-47 ( sak 426/47 ).

Tomta kan bebygges med svenskehus type C.  
Minsteavstand til nabogrense er 4 m.  
Beliggenheten skal påvises i marken av oppmålingsvesenet.  
Mindre forskyvninger kan foretas i marken etter konferanse mellom arkitekten og reguleringsvesenet på stedet.  
Vann- og kloakkledninger skal tilknyttes offentlig ledningsnett etter plan godkjent av vann- og kloakkvesenet.  
Forøvrig henvises til vedlagte vedtekter.

Oslo reguleringsvesen, 29. januar 1948.

For reguleringsjefen

*Jacob B. Nielsen*  
Jacob B. Nielsen.

Kotehøide for overkant sokkel forutsatt fastsatt i marken etter konferanse med bygningsinspektøren og reguleringsvesenet.

For nærværende situasjonsriss er forutsatt betalt kr. 10 pr. hus.  
( Vedtak av reguleringsrådet i møte 25/11-47 sak 636/47. )

OSLO RYGNINGSKONTROL  
"2046" - 6. FEB. 1948  
G.NR. 189 B.NR. 1  
BILAG NR. 22

f. 14

L.nr. 89-90-91-92.

Situasjonsriss

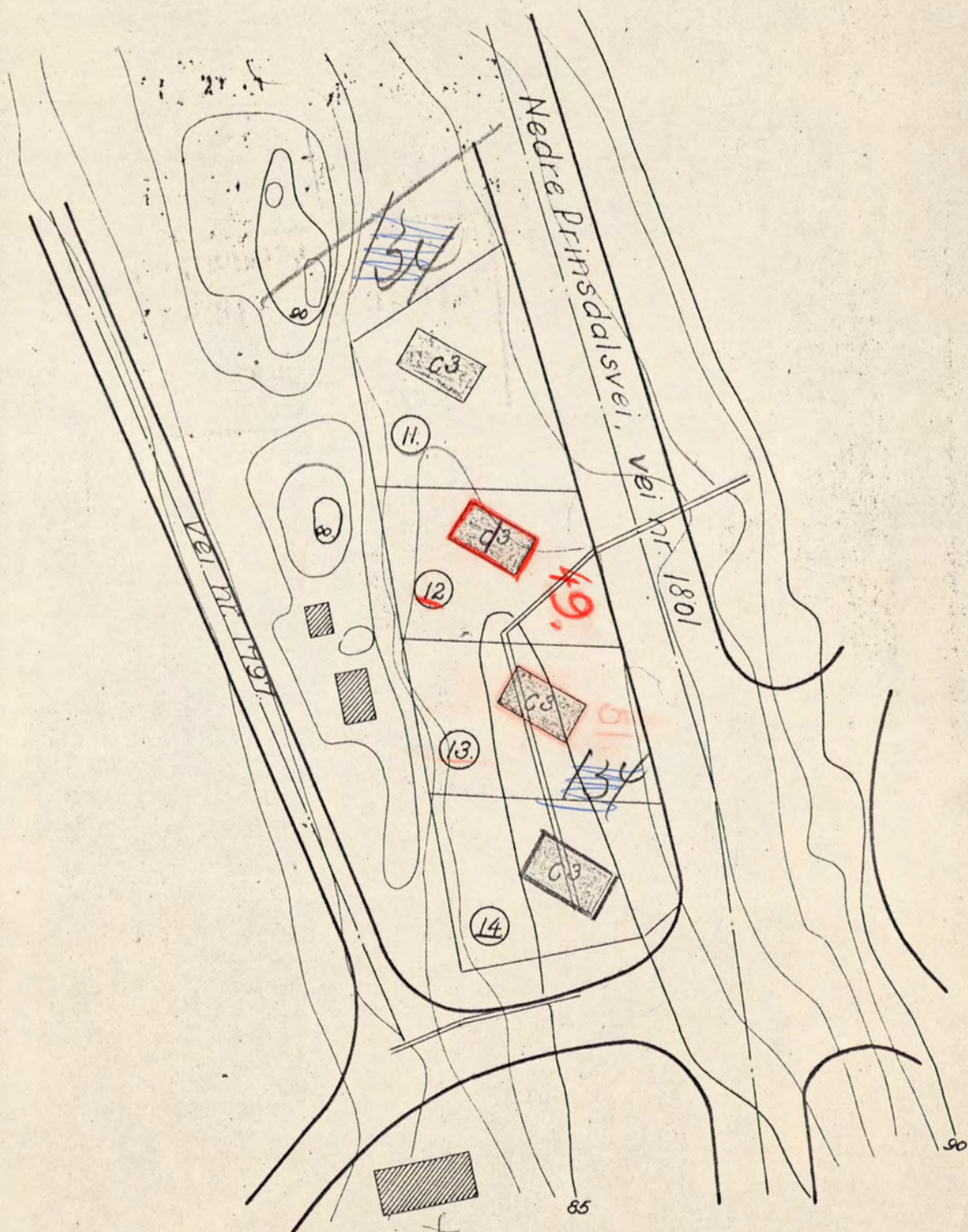
M. 1 : 1000

over

parsell 11, 12 og 13 av gnr. 189 bnr. **76** Øvre Lerdal.

og 14

A.B.B.L.



Kotehøide for overkant sokkel forutsatt fastsatt i marken etter konferanse med bygningsinspektøren og reguleringsvesenet.



L.nr. 86-87-88/47-48.

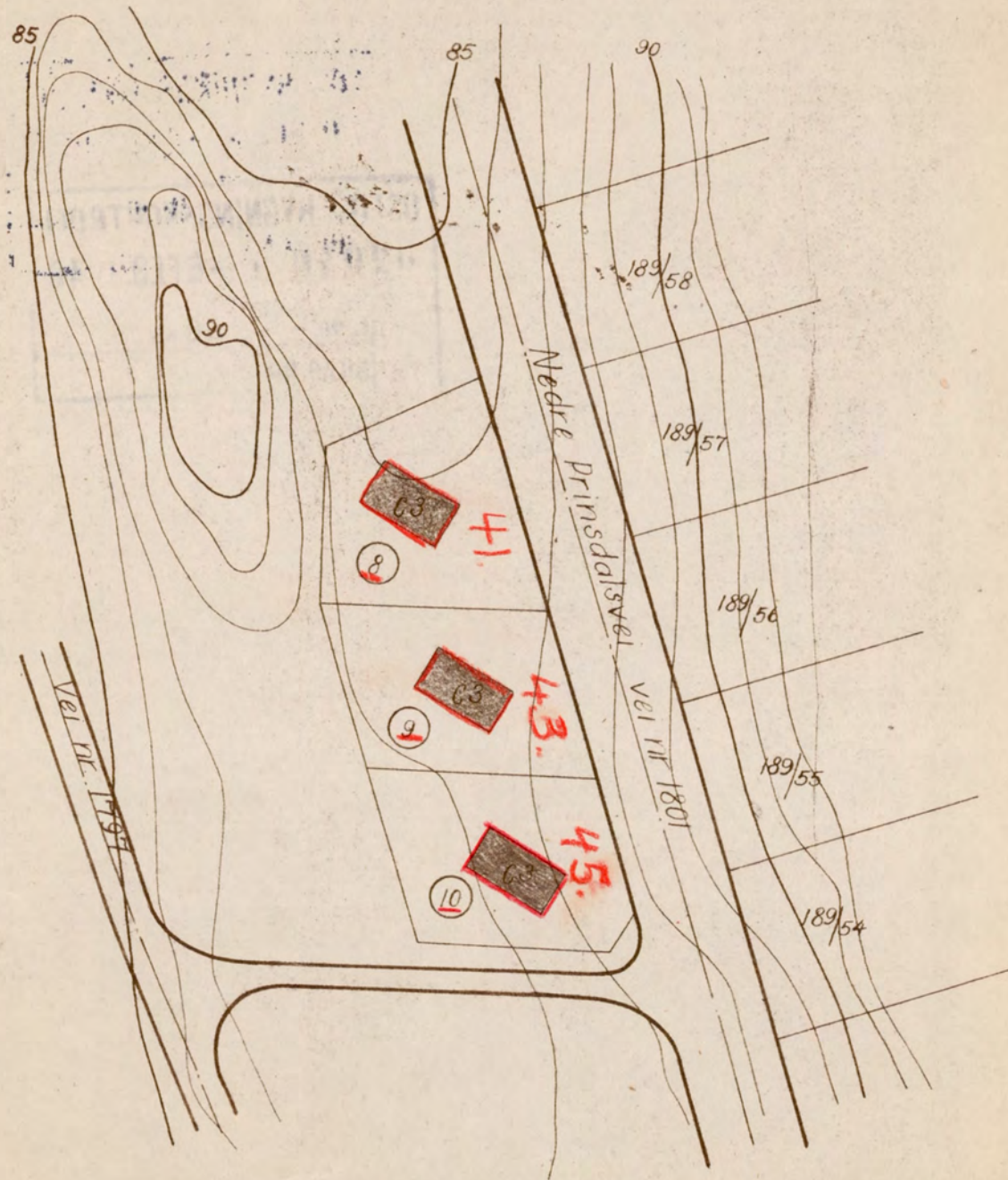
Situasjonsriss

M- 1  $\frac{1}{2}$  1000

over

parsell 8-9-10 av gnr. 189 bnr. 1 Øvre Lerdal

A.B.B.L.



Kotehøyde for overkant sokkel forutsatt fastsatt i marken etter konferanse med bygningsinspektøren og reguleringsvesenet.

Det foreligger vedtatt bebyggelsesplan med vedtekter godkjent av reguleringsrådet i møte 22/7-47 sak 426/47.

Tomta kan bebygges med svenskehus type C.

Minsteavstand til nabogrense er 4 m.

Beliggenheten skal påvises i marken av oppmålingsvesenet. Mindre forskyvninger kan foretas i marken etter konferanse mellom arkitekten og reguleringsvesenet på stedet.

Vann- og kloakkledninger skal tilknyttes offentlig ledningsnett etter plan godkjent av vann- og kloakkvesenet.

Forøvrig henvises til vedlagte vedtekter.

Oslo reguleringsvesen, 29. januar 1948.

For reguleringsjefen

*Jacob B. Nielsen*  
Jacob B. Nielsen.

For nærværende situasjonsriss er forutsatt betalt kr. 10 pr. hus.  
(Vedtatt av reguleringsrådet i møte 25/11-47 sak 636/47.)

Ozallid

Ozallid

Handwritten marks and faint text, possibly a stamp or signature, located in the upper left quadrant.

Ozallid

Ozallid

**OSIŃ RYGNINGSKONTROLI**  
 "2046<sup>a</sup> - 6.FEB. 1948

G.NR. 18905	B.NR. 1	f. 10
BILAG NR 27		

Ozallid

Ozallid

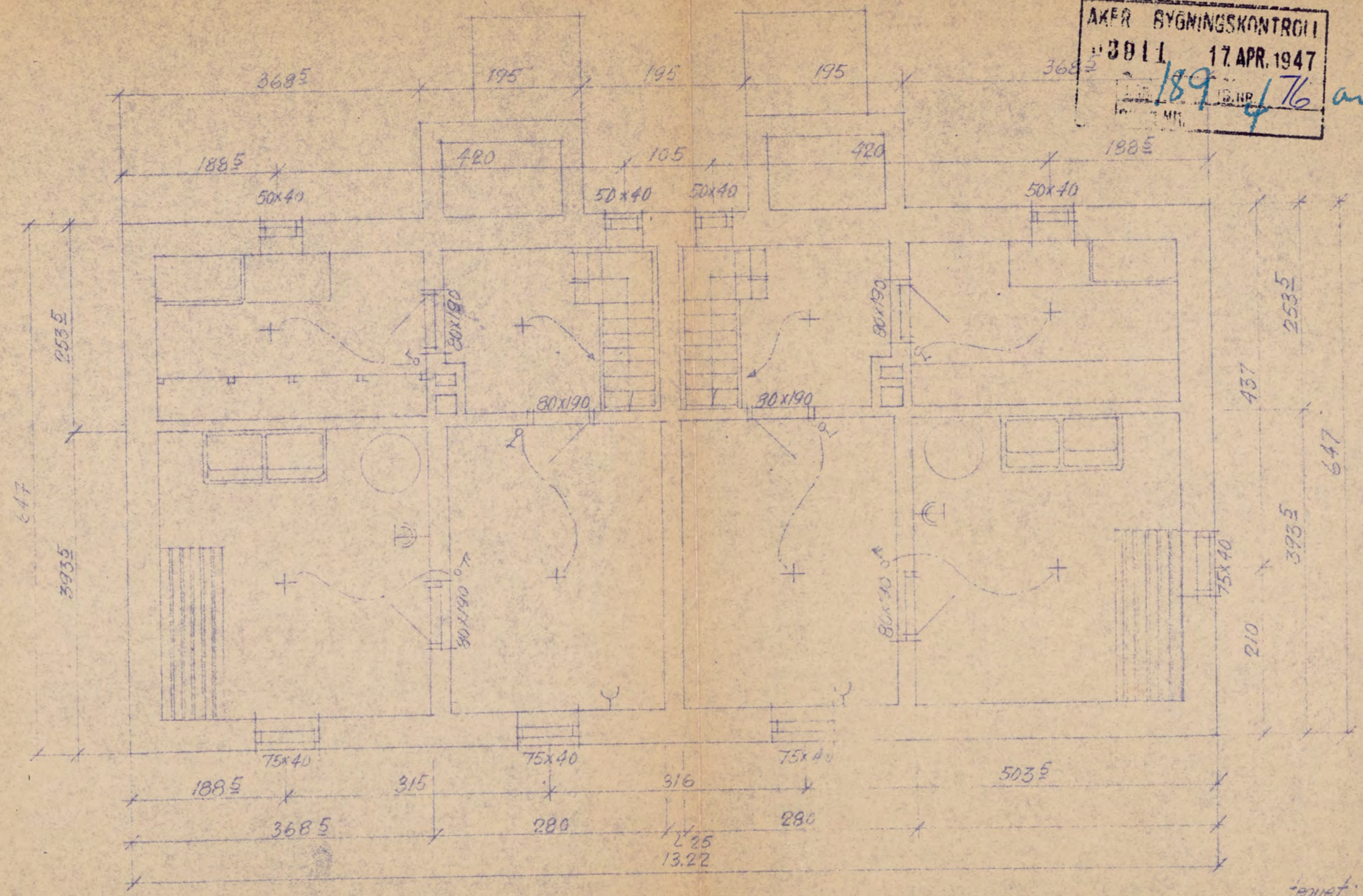
Ozallid

Ozallid

Ozallid

Ozallid

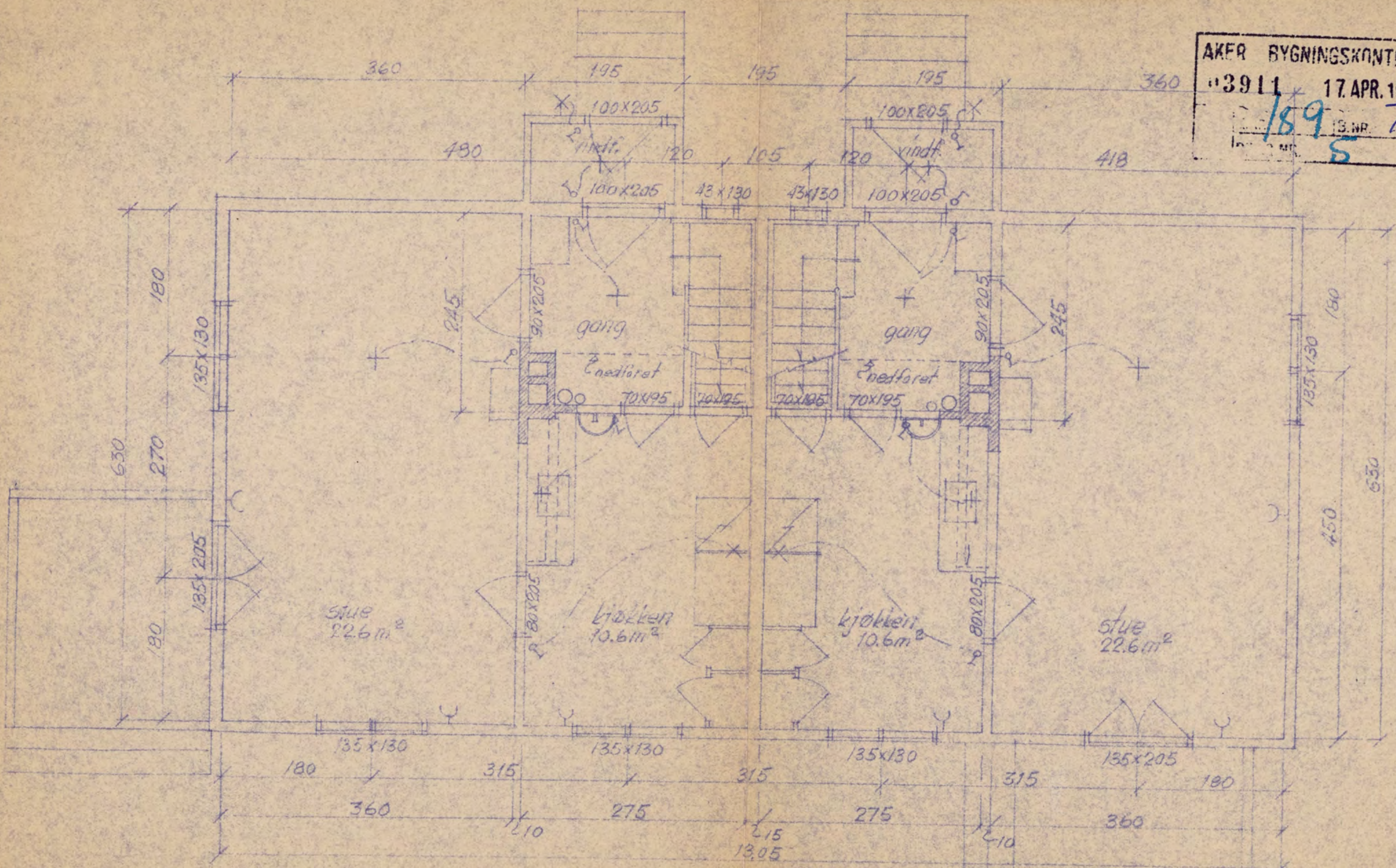
AKER BYGNINGSKONTROLL  
 3811 17. APR. 1947  
 189 476 awl



tegnet 24/3. 47

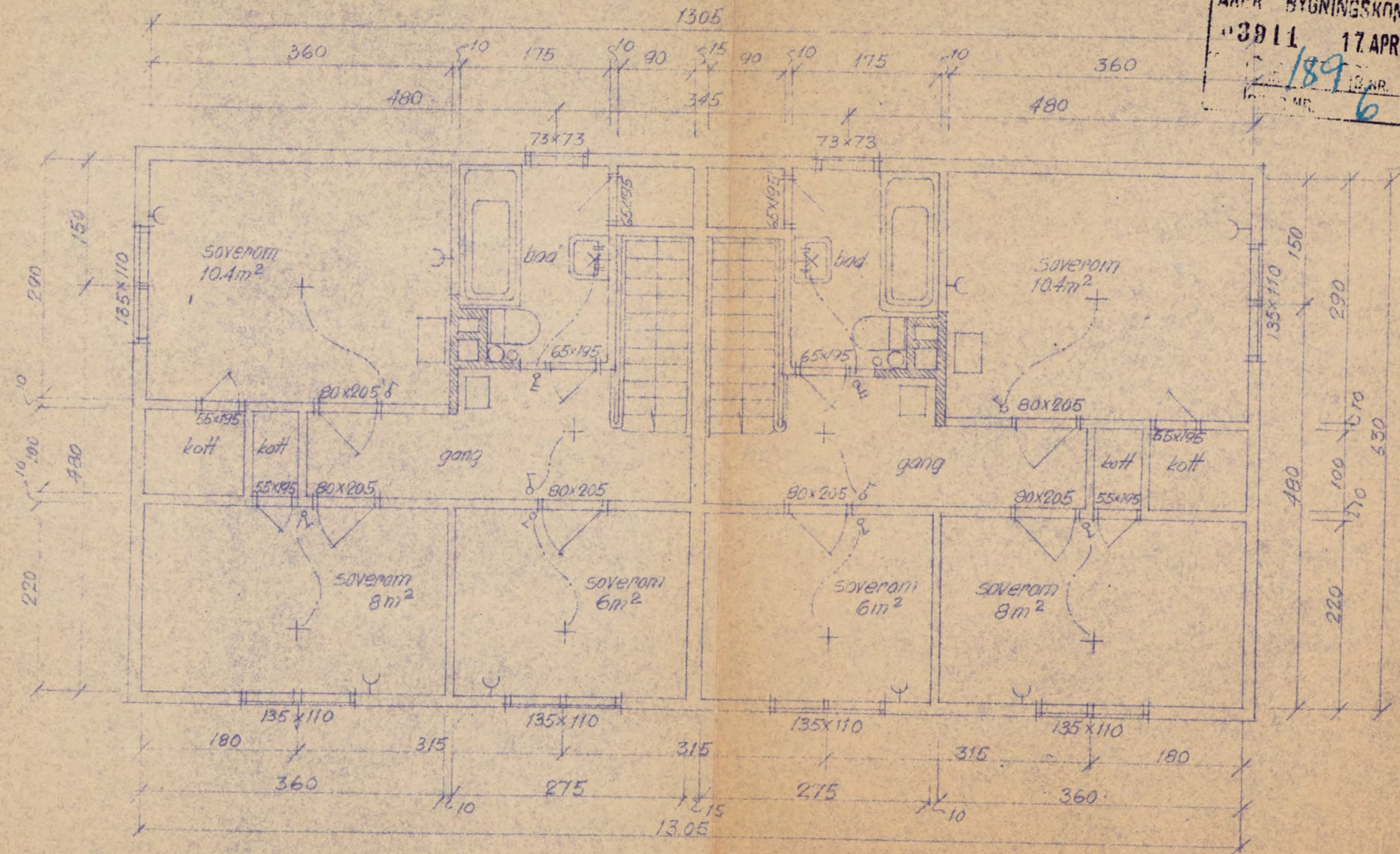
Aker BBL. Flaen og Ammerud  
 Dobbelthus type C 3  
 Plan av Kjeller 1/50  
 H. A. Ludvigsen arkitekt m.m.a. nr. 147.

AKER BYGNINGSKONTROLL  
 "3911" 17. APR. 1947  
 189 13. NR. 76  
 5



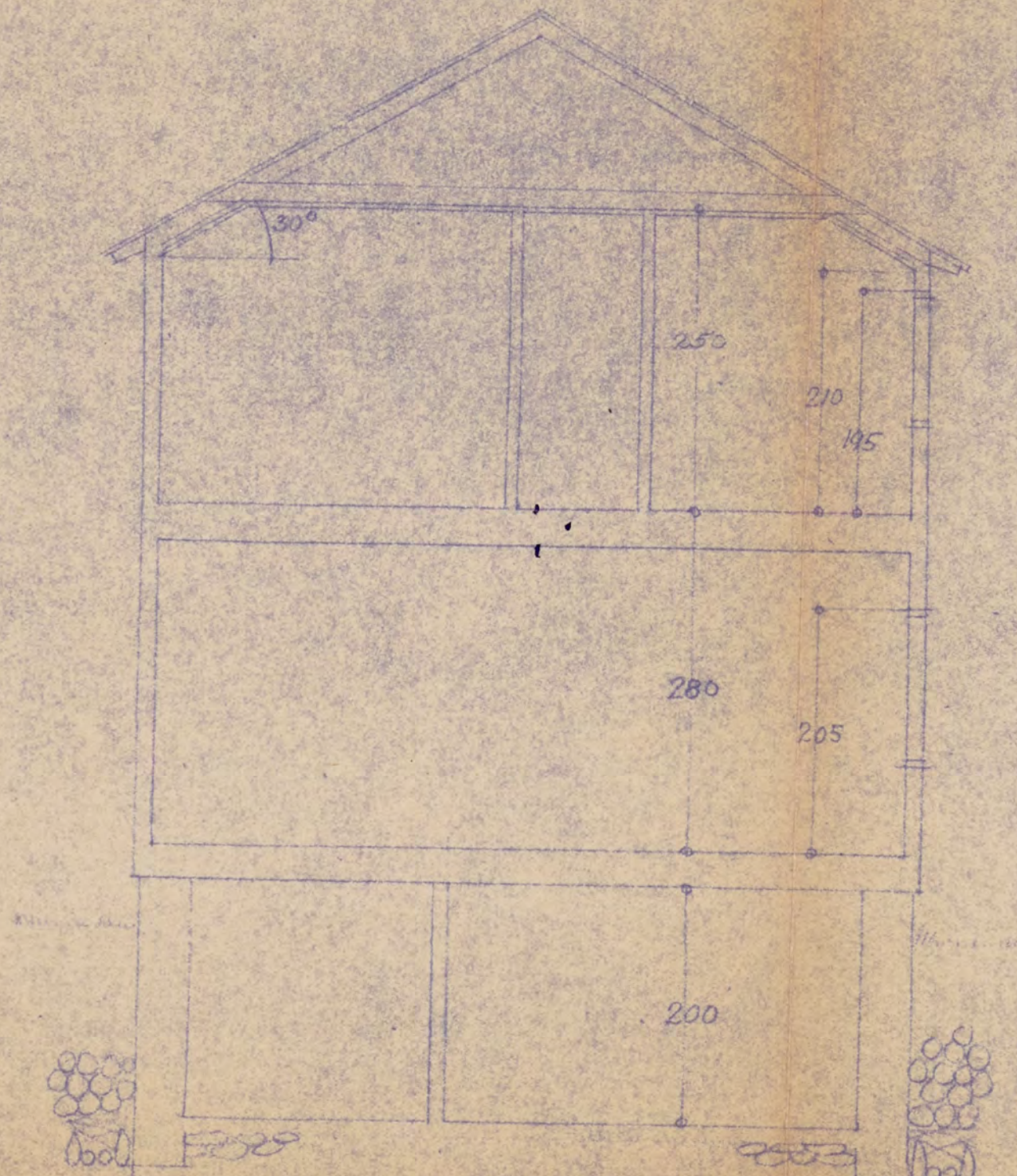
tegnet 24/3.47  
 Aker BBL. Flaen og Ammerud  
 Dobbelthus type C 3.  
 Plan av 1. etasje 1/50  
 Havnudrup arkitekt m.a.t. nr. 148

AKER BYGNINGSKONTROLL  
 3911 17 APR. 1947  
 189  
 6  
 asl



tegn. 24/3.47  
 Aker BBL, Flaen og Ammerud  
 Dobbeltthus type C 3  
 Plan av 2. etasje 1/50  
 Warveludning arkitekt m.m.a.l. nr. 149

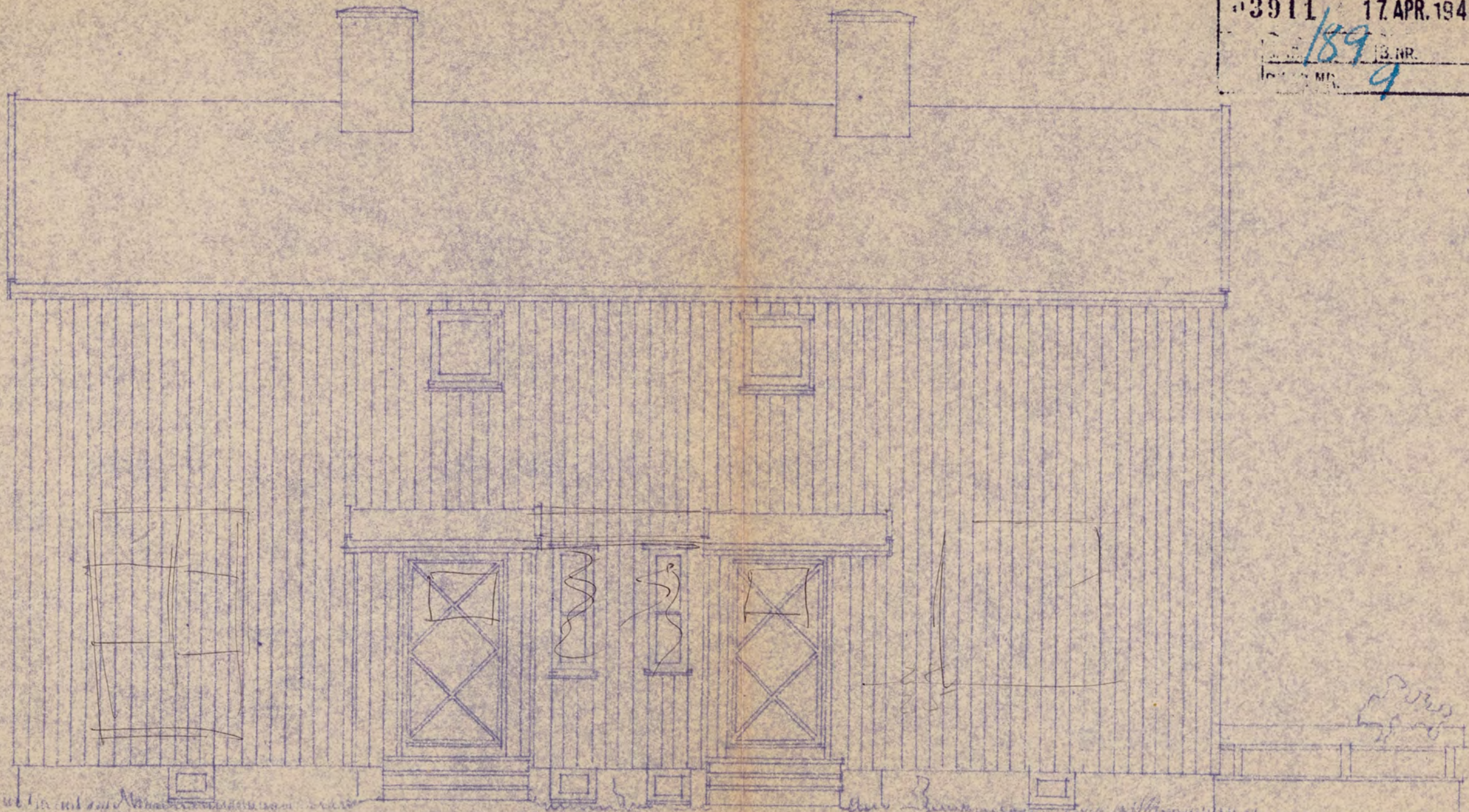
AKER BYGNINGSKONTROLL  
 #3911 17 APR. 1947  
 1897  
 13 NR  
 1000 MB



27-47  
 Aker BBL. Floen og Arntsen  
 Dobbelthuis type C 1. 2 og 3  
 Tversnitt 1/50  
 Hans Ludvigsen arkitekt m.a.s. nr. 103

AKER BYGNINGSKONTROLL  
#3911 17 APR. 1947  
189  
9

ast



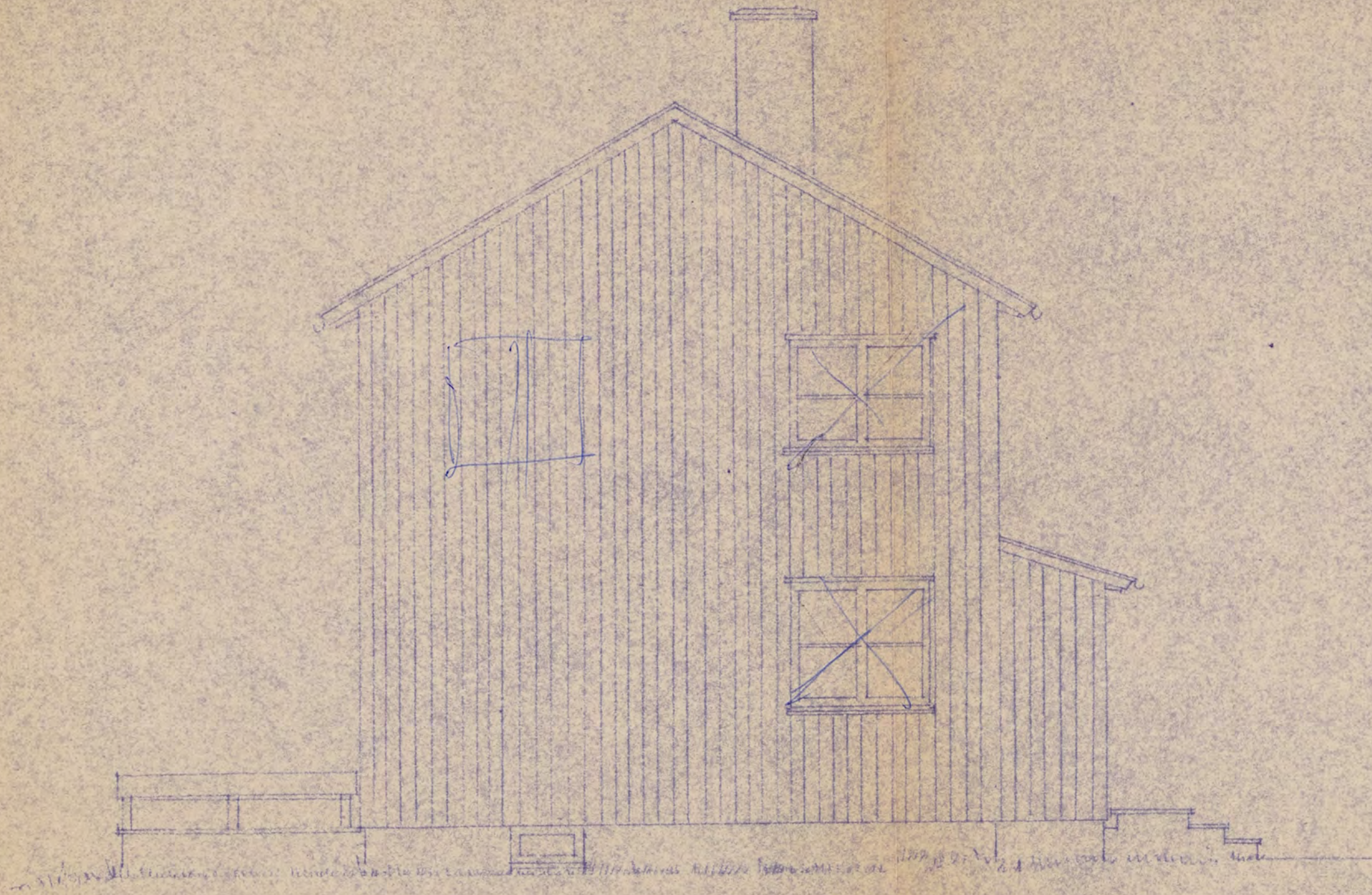
tegnet 24/3-47

Aker BBL Flaen og Ammerud  
Dobbeithus type C3.  
Fasade mot Nord 450  
Horskedingsen arkitekt m.a.t.

nr. 151.

AKER BYGNINGSKONTROLL  
03911 17 APR. 1947  
189  
10

ast

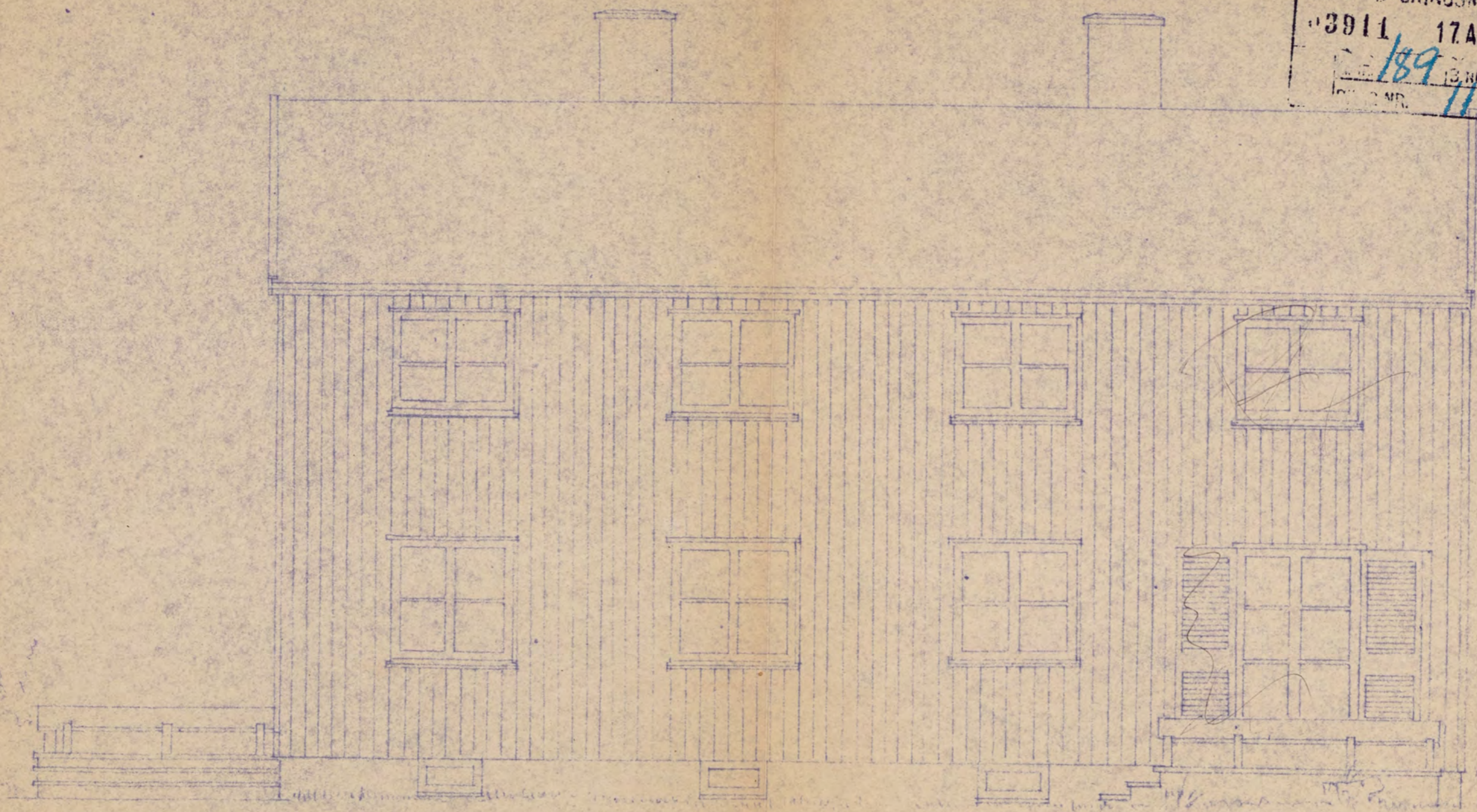


tegnet. 24/3.47

Aker B.B.L. Flaen og Ammenud  
Dobbelthus type C 3.  
Fasade mot Øst 1/50  
Wærveludninglu arkitekt m.a.l. nr. 152.



AKER BYGNINGSKONTROLL  
3911 17. APR. 1947  
189 13. NR.  
11



tegnet 24/3. 47

Aker BBL. Flaen og Ammerud  
Dobbelthuis type C 3.  
Fasade mot Syd 1/50  
Havoc Ludvigsen arkitekt m.a.s. nr. 150

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

**1996/52663-1/105**                    **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
23.09.1996                    VEDERLAG: NOK 0  
Lerdal Borettslag  
ORG.NR: 947 965 107  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**1978/4550-3/105**                    **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**  
23.02.1978                    BELØP: NOK 608 600  
PANTHAVER: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET  
LØPENR: 1086915  
ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN  
SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:189 BNR:134 F  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/42653-1/105                    \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE  
28.06.2002                    VEKET FOR: OBLIGASJON                    2002/42638-1/105

**2019/810297-1/200**                    **PANTEDOKUMENT**  
11.07.2019 21.00                    BELØP: NOK 30 000 000  
PANTHAVER: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### GRUNNDATA

**1953/13589-1/105**                    **REGISTRERING AV GRUNN**  
14.10.1953                    DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:189  
BNR:1

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Lerdal Borettslag

Organisasjonsnummer: 947 965 107 Andelsnummer: 50

---

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

2016/141550-1/201 10.08.2016	<b>HJEMMEL TIL ANDEL</b> VEDERLAG: NOK 3 550 000 JAVED AISHA F.NR: 251086 WARAICH MOHAMMED SALMAN F.NR: 040586	IDEELL: 1/2  IDEELL: 1/2
---------------------------------	---	--------------------------------

#### Påtegning til hjemmelsdokumenter

2023/203134-1/200 23.02.2023 21.00	** TVANGSSALG BESLUTTET GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL GJELDER: JAVED AISHA F.NR: 251086 GJELDER: WARAICH MOHAMMED SALMAN F.NR: 040586 TINGRETT: OSLO TINGRETT SAKSNR: 22-163639TVA-TOSL/08	2016/141550-1/201
2024/2074972-1/200 10.10.2024 21.00	** TVANGSSALG BESLUTTET GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL GJELDER: JAVED AISHA F.NR: 251086 GJELDER: WARAICH MOHAMMED SALMAN F.NR: 040586 TINGRETT: OSLO TINGRETT SAKSNR: 24-117571 TVA-TOSL/08	2016/141550-1/201

#### Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2023/71325-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA  
RETTIGHETSHAVER

### HEFTELSE

#### Heftelser i eiendomsrett:

2016/141555-1/201 10.08.2016	<b>PANTEDOKUMENT</b> BELØP: NOK 3 550 000 PANTHAVER: DANSKE BANK ORG.NR: 977 074 010
2022/889478-1/200 15.08.2022 09.26	<b>UTLEGGSFORRETNING</b> AVHOLDT: 11.08.2022, KL. 08.48 BELØP: NOK 221 743 SAKSØKER: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS ORG.NR: 927 901 048 SAKSØKT: WARAICH MOHAMMED SALMAN F.NR: 040586 HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE: WARAICH MOHAMMED SALMAN ELEKTRONISK INNSENDT
2022/892266-1/200 15.08.2022 13.13	<b>UTLEGGSFORRETNING</b> AVHOLDT: 15.08.2022, KL. 12.28 BELØP: NOK 62 012 SAKSØKER: BANK NORWEGIAN ASA ORG.NR: 991 455 671 PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS

Lerdal Borettslag

Organisasjonsnummer: 947 965 107 Andelsnummer: 50

---

ORG.NR: 927 901 048  
SAKSØKT: WARAICH MOHAMMED SALMAN  
F.NR: 040586  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:  
WARAICH MOHAMMED SALMAN  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2022/952268-1/200**  
29.08.2022 17.31

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 29.08.2022, KL. 17.25  
BELØP: NOK 62 913  
SAKSØKER: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
SAKSØKT: WARAICH MOHAMMED SALMAN  
F.NR: 040586  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:  
WARAICH MOHAMMED SALMAN  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2022/969685-1/200**  
01.09.2022 14.58

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 01.09.2022, KL. 14.37  
BELØP: NOK 97 178  
SAKSØKER: SANTANDER CONSUMER BANK AS  
ORG.NR: 983 521 592  
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202  
SAKSØKT: WARAICH MOHAMMED SALMAN  
F.NR: 040586  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:  
WARAICH MOHAMMED SALMAN  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2022/988472-1/200**  
06.09.2022 13.36

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 31.08.2022, KL. 13.20  
BELØP: NOK 63 502  
SAKSØKER: SPAREBANK 1 KREDITT ASA  
ORG.NR: 975 966 453  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
SAKSØKT: WARAICH MOHAMMED SALMAN  
F.NR: 040586  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:  
WARAICH MOHAMMED SALMAN  
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/43186-1/200  
12.01.2023 21.00

\*\* ENDRING VED FUSJON  
FRA: MODHI NORGE AS  
ORG.NR: 952 226 010  
TIL: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048

**2022/1324854-1/200**  
22.11.2022 09.15

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 17.11.2022, KL. 13.11  
BELØP: NOK 25 340  
SAKSØKER: FORTUM STRØM AS  
ORG.NR: 982 584 027  
PROSESSFULLMEKTIG: LOWELL NORGE AS  
ORG.NR: 848 579 122  
SAKSØKT: WARAICH MOHAMMED SALMAN  
F.NR: 040586  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:  
WARAICH MOHAMMED SALMAN  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2023/71325-1/200**  
20.01.2023 10.27

**PANTEDOKUMENT**  
BELØP: NOK 5 500 000  
PANTHAVER: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS

Lerdal Borettslag

Organisasjonsnummer: 947 965 107 Andelsnummer: 50

---

ORG.NR: 976 756 673  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2023/71325-2/200**

20.01.2023 10.27

**REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER  
UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**  
RETTIGHETSHAVER: EIENDOMSMEGLER 1 OSLO AS  
ORG.NR: 976 756 673  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2023/110467-1/200**

31.01.2023 13.54

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 31.01.2023, KL. 13.42  
BELØP: NOK 249 439  
SAKSØKER: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA  
ORG.NR: 937 895 321  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
SAKSØKT: WARAICH MOHAMMED SALMAN  
F.NR: 040586  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:  
WARAICH MOHAMMED SALMAN  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2023/313745-1/200**

23.03.2023 19.05

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 23.03.2023, KL. 19.02  
BELØP: NOK 7 214  
SAKSØKER: FORTUM STRØM AS  
ORG.NR: 982 584 027  
PROSESSFULLMEKTIG: LOWELL NORGE AS  
ORG.NR: 848 579 122  
SAKSØKT: WARAICH MOHAMMED SALMAN  
F.NR: 040586  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:  
WARAICH MOHAMMED SALMAN  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2023/313752-1/200**

23.03.2023 19.14

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 23.03.2023, KL. 19.10  
BELØP: NOK 163 784  
SAKSØKER: ADVOKATFIRMAET ROGSTAD AS  
ORG.NR: 813 409 682  
PROSESSFULLMEKTIG: ADVOKATFIRMAET ROGSTAD AS  
ORG.NR: 813 409 682  
SAKSØKT: WARAICH MOHAMMED SALMAN  
F.NR: 040586  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:  
WARAICH MOHAMMED SALMAN  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2023/425881-1/200**

26.04.2023 09.39

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 26.04.2023, KL. 08.26  
BELØP: NOK 253 767  
SAKSØKER: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA  
ORG.NR: 937 895 321  
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS  
ORG.NR: 927 901 048  
SAKSØKT: JAVED AISHA  
F.NR: 251086  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:  
JAVED AISHA  
ELEKTRONISK INNSENDT

**2024/1041205-1/200**

31.01.2024 10.26

**UTLEGGSFORRETNING**  
AVHOLDT: 31.01.2024, KL. 10.22  
BELØP: NOK 62 183  
SAKSØKER: DANSKE BANK  
ORG.NR: 977 074 010  
PROSESSFULLMEKTIG: INTRUM AS  
ORG.NR: 835 302 202

Lerdal Borettslag

Organisasjonsnummer: 947 965 107 Andelsnummer: 50

---

SAKSØKT: WARAICH MOHAMMED SALMAN  
F.NR: 040586  
HEFTER I IDEELL 1/2 AV BORETTSLAGSANDEL TILHØRENDE:  
WARAICH MOHAMMED SALMAN  
ELEKTRONISK INNSENDT

#### **Rettigheter**

Ingen rettigheter registrert

#### **OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET**

**2006/416792-1/201                      REGISTRERE NY BORETTSLAGSANDEL**  
14.12.2006

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



## For ytterligere informasjon

Kontakt oss

---

Marius A. Rød  
Partner | Advokat

[mar@raederbing.no](mailto:mar@raederbing.no)

901 02 309

[www.raederbing.no](http://www.raederbing.no)

Advokatfirmaet Raeder Bing AS,  
Dronning Eufemias gate 11, 0191 Oslo, Norway,  
+47 23 27 27 00  
[post@raederbing.no](mailto:post@raederbing.no)

**RÆDER**  
**BING**