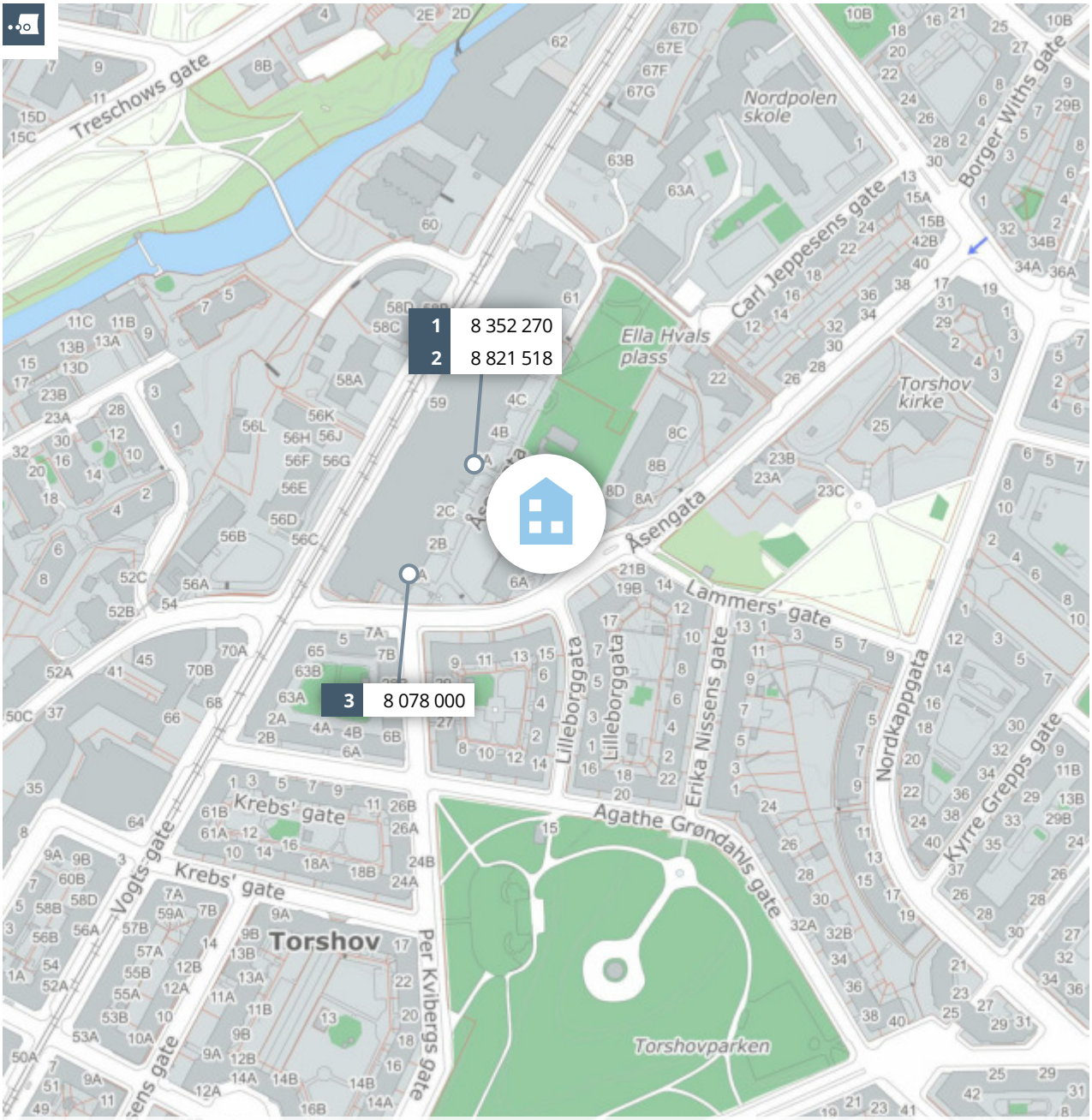
ÅSENGATA 6 C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Fra forretningsfører
Fra kommunen
Attester
Fra Kartverket
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ÅSENGATA 6 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 21.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åsengata 6 C, 0480 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1976

GNR 224 BNR 369 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 2

Verdivurdert til

6 800 000

561 191	7 361 191	81 791
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	90 m²	6 m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1976

Fellesutgifter	6 947
Formue	67 578
Soverom	2
Etasje	8

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Åsengata 4 A 90 m²	1976	2. etg	3 sov	17.06.2024	7 950 000	**7 950 000**	402 270	8 352 270	**92 803**
2	Åsengata 4 A 102 m²	1976	2. etg	4 sov	07.10.2024	8 400 000	**8 250 000**	571 518	8 821 518	**86 485**
3	Åsengata 2 A 89 m²	1975	1. etg	3 sov	20.08.2024	7 450 000	**7 550 000**	528 000	8 078 000	**90 764**

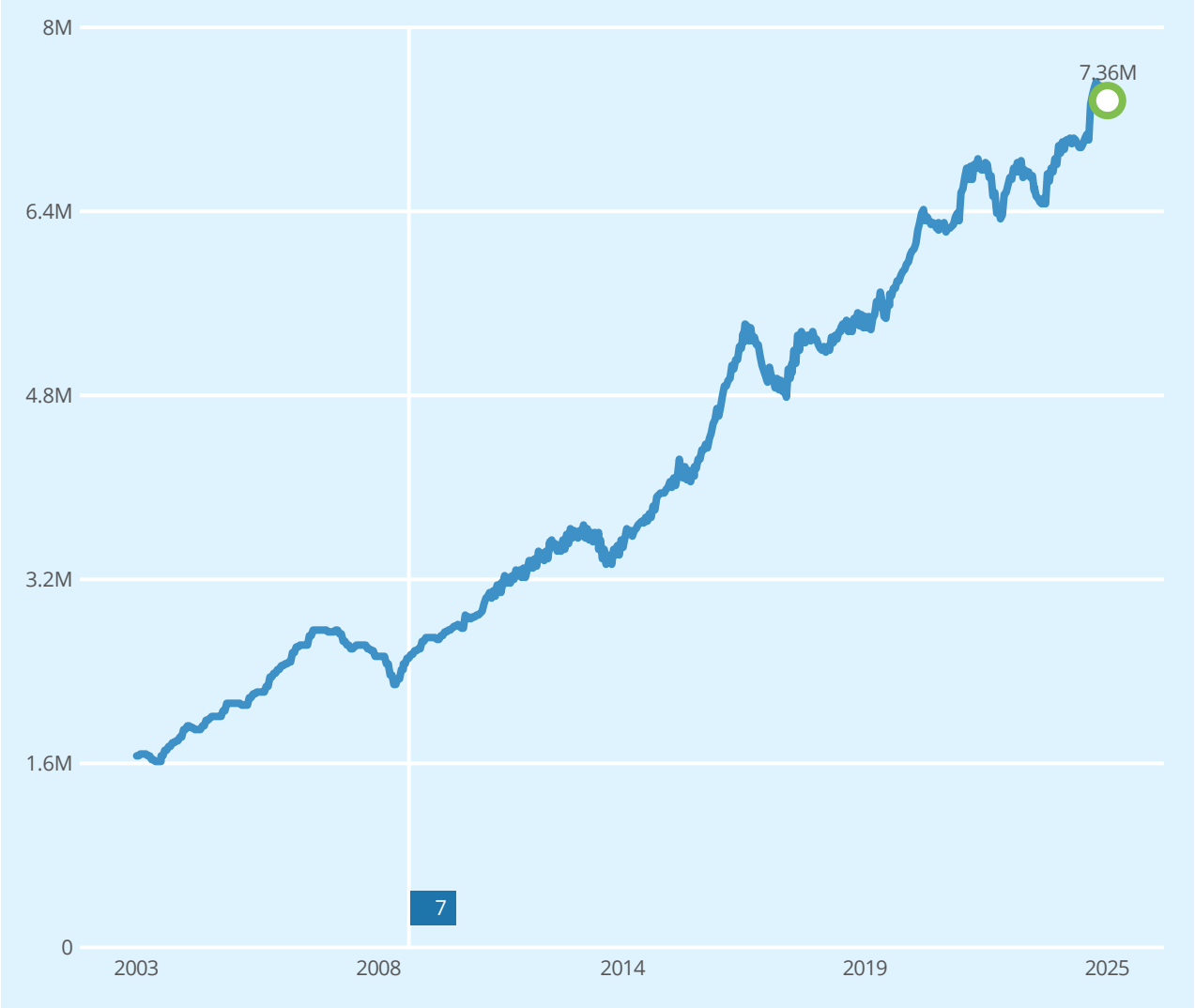
Utsiktsleilighet med stort potensial - Solrik balkong - Heis - Garasjeplass - Fleksibel overtagelse - OPPUSSING!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



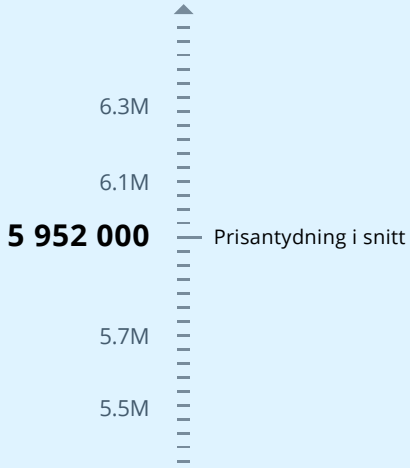
Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Garasje, anneks
7 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 2 grunnkrets nå

17
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

48
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

30
leiligheter solgt

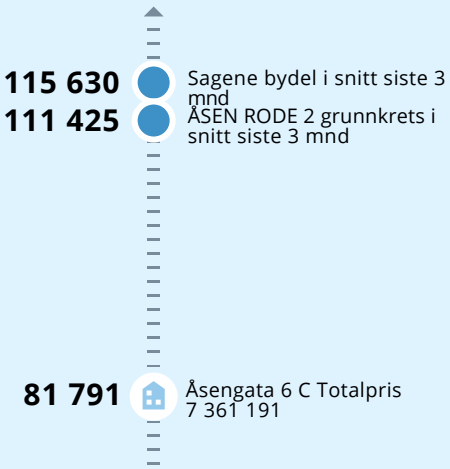


Solgt i snitt i løpet av

36
dager

for 4.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Åsengata 6C, 0480 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 369
Andelsnummer 327

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 90 m²



Befaringsdato: 20.03.2025 **Rapportdato:** 26.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22372-1122 **Referansenummer:** RS3375

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi kvalitetssikrer din bolig!
Tlf. 69 24 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

mp@takstkonsulent1.no

954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1976. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Eier overtok boligen i 1976.

Andelsleilighet - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 12 m², trefliser lagt på deler av balkongen. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 107 cm.

Det er tilgang til en bod på balkongen på ca. 2 m².

Boligblokk bygget i 1976. Bygningen antas fundamenter med betong til steldige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig forblendet med fasadeplater e.l. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfallktakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,47 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med dusjkabinett og servant. Mekanisk avtrekk.

Vaskerom: Himling med malt betong. Vegger med tapet. Gulv med malt betong. Innredet med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, stålbeslag med nedfelt vask- og skyllekum.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom: Himling med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med malt betong. Innredet med klosett og servant med innredning. Mekanisk avtrekk. Det er montert reflektorovn på veggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Reflektorovn plassert på toalettrom og bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

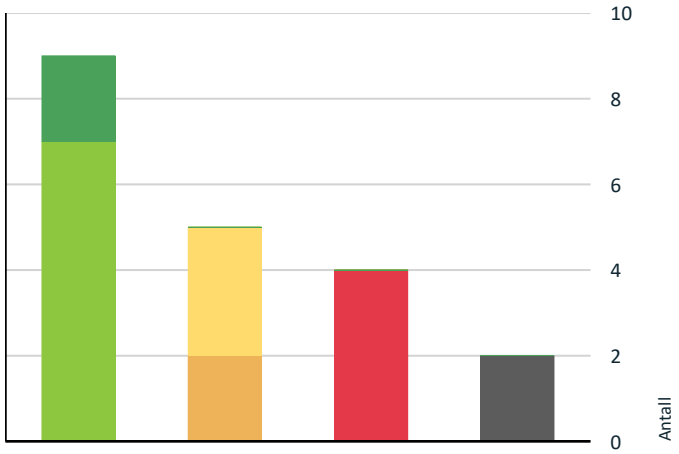
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

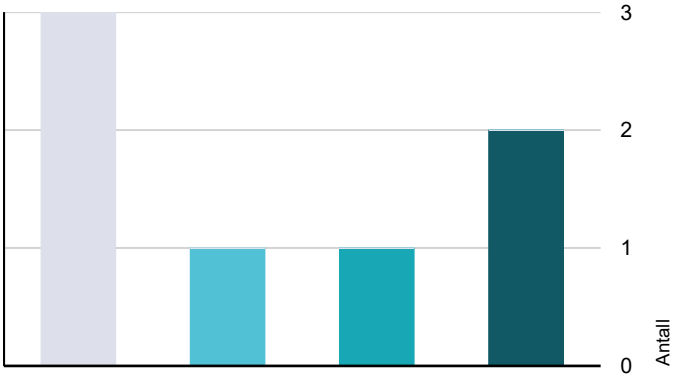
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Kjøkken > 8. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 8. etasje > bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 8. etasje > vaskerom > Generell	Gå til side
Spesialrom > 8. etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 8. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 8. etasje > vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Kjøkken > 8. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Innvendig dør - vaskerom	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1976

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2024. Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2019.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 2-lags press glass, prod. 2019

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong i betongkonstruksjoner på ca. 12 m², trefliser lagt på deler av balkongen. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 107 cm.

Det er tilgang til en bod på balkongen på ca. 2 m².

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 107 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1976. Bygningen antas fundamenter med betong til steldige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig forblendet med fasadeplater e.l. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfallktakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,47 m.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Overflater har moderat bruksslitasje. Det vil normalt være enkelte merker og hull etter bilder etc. i eldre boliger. Det registreres manglende tapet på veggen enkelte steder, samt slitt gulv. Bygningsdelen fungerer med dagens tilstand men det er påregnelig med modernisering/oppussing.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendig dør - vaskerom

Glatt innerdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres merker på nedre del av dør til vaskerom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjøres lokal utbedring på innerdør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk oppvarming. Reflektorovn plassert på toalettrom og bad.

VÅTROM

8. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Himling med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med fliser. Innredet med dusjkabinett og servant. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er å forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og generel høy slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



8. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

8. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Himling med malt betong. Vegger med tapet. Gulv med malt betong. Innredet med vaskekum. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Det registreres manglende sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

8. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

8. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

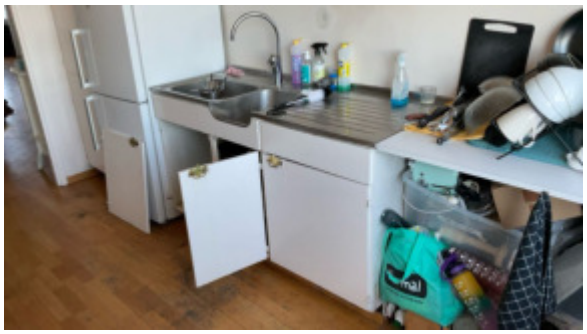
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, stålbeslag med nedfelt vask- og skyllekum. Manglende avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkken bærer preg av høy slitasje. Kjøkkeninnredning er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Tilstandsrapport





8. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Ingen avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres manglende avtrekk over kokeplass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales som strakstiltak og installere kullfilterventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SPESIALROM

8. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Himling med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med malt betong. Innredet med klosett og servant med innredning. Mekanisk avtrekk. Det er montert reflektorovn på veggen.

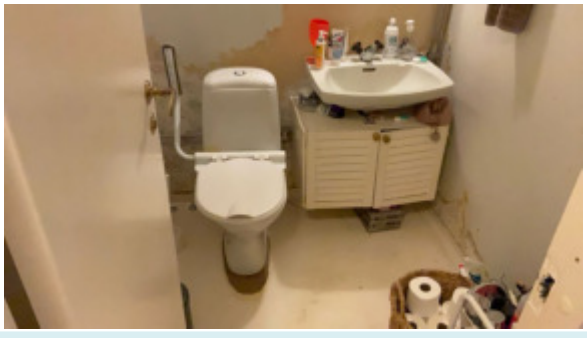
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

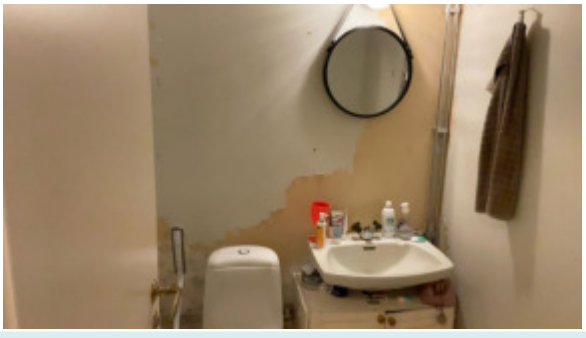
Det registreres slitasje på overflater på toalettrom, samt lekkasje fra blandebatteriet på servanten ved bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater på toalettrommet bør utbedres. Nærmere undersøkelser bør gjøres. Tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges,

Tilstandsrapport

kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer og luker i veggen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer plassert på gangen. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

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

Tilstandsrapport

anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Dette punktet er såpass omfattende at det bør alltids som et minimum innhente en EL-kontroll fra det lokale EL-tilsyn (DLE).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

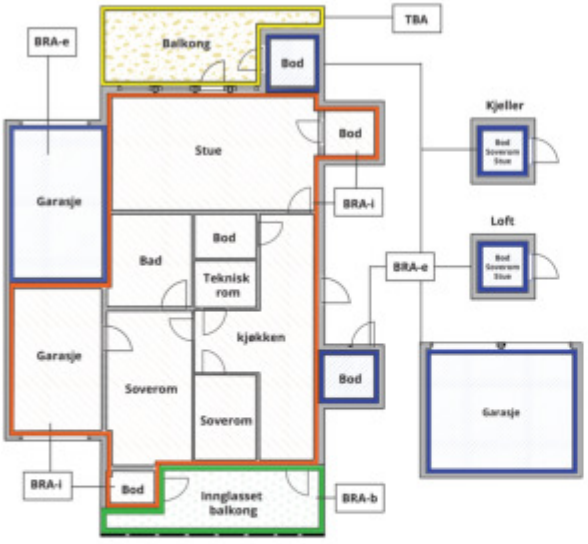
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
8. etasje	90	2		92	12
Loft		4		4	
SUM	**90**	**6**			**12**
SUM BRA	**96**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
8. etasje	Entré, 2 soverom, kjøkken, bad, vaskerom, toalettrom, og stue		
Loft		Loftsbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En loftsbod på ca. 4 m².
- En biloppstillingsplass, merket med 8028.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	90	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Familiemedlem	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	369		0	16040.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Åsengata 6C, 0480 OSLO

Hjemmelshaver
Sandaker Borettslag. Org.nr: 948 471 574

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SANDAKER BORETTSLAG	948471574		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Randi Irene Edgren (bo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
327

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	26.03.2025	

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RS3375

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria

Oppdragsnr.
154250042

Selger 1 navn
Anne Cathrine Edgren

Gateadresse
Åsengata 6 C

Poststed	Postnr
Oslo	0480

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Randi Irene Edgren

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1976

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år:

Antall måneder:

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap:

Polise/avtalenr.:

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250042

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

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det har blitt utført fasadeoppgradering m/utskifting av vinduer på kjøkkensiden + inngangsdør. Ferdigstilt 1. kvartal 2025. Vinduer på verandasiden + verandadør ble skiftet ca 2019. Nye rør har boligen også fått ca 2016 Dette arbeidet har blitt gjort i regi av bortettslaget i samtlige enheter.

Arbeid utført av: DVS Entreprenør

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250042

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154250042

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154250042

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Edgren	b62373c27d432d3ce8decd73701e335060bc0dea	19.03.2025 10:12:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 154250042

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

FRA FORRETNINGSFØRER

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria v/Geir H. Zetterstrøm
Torshovgata 6, 0476 OSLO
E-post: WM120_3005555@usermail.webmegler.no

8535667 444/8028 20.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.05.2025.

Boligselskap:	444 Sandaker Borettslag
Organisasjonsnr:	948.471.574
Andelseier:	Randi Irene Edgren (bo)
Leieobjektnr:	8028
Adresse:	Åsengata 6 C, 0480 OSLO
Andelsnummer:	327
Borettsinnskudd:	kr 48.900,–
Hjemmeside:	www.sandaker-borettslag.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93963229.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- 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.
- Utskiftingen av vannrør ble ferdigstilt i løpet av 1. halvår av 2017.
- Om baderomsrehabilitering ble følgende vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 3. februar 2003: "Ved rehabilitering av bad vil borettslaget yte økonomisk tilskudd begrenset oppad til NOK 70.000,- til andelseiere, som kan dokumentere at badet er rehabilitert etter gjeldende våtromsnorm, inkludert bytte av sluk. Det økonomiske tilskuddet skal være like stort for hver andel. Hver andel har rett på slikt tilskudd til en oppussing. Ved salg av leiligheten, følger ubenyttet tilskudd med som en fordring på leiligheten. Beløpet indeksreguleres etter konsumprisindeksen, første gang 1. januar 2004. I forbindelse med lekkasje hvor sluk må byttes, vil utgifter til bytting av sluk samt membran, komme til fratrekk på tilskuddet til badrehabiliteringen. Andelseiere som ønsker å montere dusjkabinett, kan få dette dekket av borettslaget, mot at tilskuddets størrelse reduseres tilsvarende". Beløpet trekkes fra gjeldende refusjonsbeløp. Styret har engasjert OPAS til å sette opp kriterier for refusjon i forbindelse med baderomsrehabiliteringen. Merk at det fra 2001 ble innført en prøveordning hvor 30 leiligheter fikk refusjon for rehabilitering av bad. Disse kan ikke få ny refusjon. I 2024 er summen kr 111 433,- (jan 2023-jan 2024). OBS! For info om refusjonsordningen er benyttet av den enkelte andel, kontakt styreleder.
- Kuldeproblemer: Det har vært registrert kuldebroproblemer i en del leiligheter. I noen leiligheter har andelseierne selv tilleggsisolert. Det er ikke planer om noen generell utbedring, da dette ville innebære en omfattende rehabilitering av fasadene.
- Annet: Der andelseier har fjernet badekar vil styret henstille vedkommende til å sette inn dusjkabinett. Dette for at det ikke skal dusjes direkte på gulv uten fuktsperre/membran.

- Parkering: Det medfølger garasje-/parkeringsplass på de fleste leilighetene utenom et par av 1-roms-leilighetene. Borettslaget har noen ekstra parkeringsplasser som leies ut ved behov. Ta kontakt med styret vedrørende leie av disse. Parkeringsleie/administrasjonskostnader ved leie og ny bruker av plass belastes etter gjeldende satser.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-83987223491	A	87.000.000,-	41 år 4 md.	12	01.11.2025	Flyt	5,55%
* HANDEL-83987185743	A	92.387.613,-	31 år	12		Flyt	5,55%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.336,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	6.859,-
Eiendomsskatt	389,-
Trappevask	88,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 7.336,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	3.738,-	27.383,-	67.578,-	562.672,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* HANBA1-83987223491	272.178,-	1.259,-	01.11.2025	147,-
* HANDEL-83987185743	289.013,-	1.630,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 562.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ola Nicolai Thelin tlf.22 86 56 97 ev. pr. e-post: ola.nicolai.thelin@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Asbjørn Steinar Hagerupsen Åsengata 4 B, 480 OSLO, e-post: sbl444@online.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 444
SANDAKER BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SANDAKER 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.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 19:00, Lilleborg kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ønske om mulighet for elektrisk grill på balkong
8. Maling og rehabilitering av oppgang og etasjeoppganger
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SANDAKER BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital

Vedlegg

1. Styrets årsmelding 2025.pdf
2. 0444 Sandaker Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 559 000,-.

Andre honorarer foreslås satt til 170 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 559 000,-. Andre honorarer settes til 170 000,-

---

Sak 7

Ønske om mulighet for elektrisk grill på balkong

Forslag fremmet av:
Ida Marie Kongsmo og Daniel Pozo Helmersen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fra avstemminger i tidligere vedtekter, er det stemt i mot på bakgrunn av brannsikkerhet og matos i leilighetene.

Elektrisk grill utgjør svært lav brannfare på lik linje som andre større elektriske apparat man har i hjemmet. På balkonger i borettslaget har vi god utlufting både langs gulv og tak som slipper det lille som må være av røyk, ut av balkongen.

I forhold til matos, har de fleste av leilighetene mulighet til gjennomlufting. Ventilasjonsanlegget vårt er også veldig effektivt, vil redusere matos en som eventuelt skulle komme i leilighetene, også de minste leilighetene uten mulighet for gjennomlufting. På flere av de elektriske grillene, har man mulighet til å rotere slik at os/røyk går i bestemte retninger og ikke til naboen.

Det er et stort ønske om at det stemmes på nytt for å godta elektrisk grill på balkonger. Det er ikke det samme å bruke felles grillplass i fellesområde når man har venner/ familie på besøk, og det gjør det noe mer attraktivt å bo i borettslaget.

Styrets innstilling
Fra tidligere avstemninger i borettslaget har bruk av grill på balkonger blitt avvist, hovedsakelig på grunn av hensyn til brannsikkerhet og matos i leilighetene.

Selv om elektriske griller kan ha lavere brannrisiko sammenlignet med gass- og kullgriller, representerer de fortsatt en potensiell brannfare. Feil på elektriske apparater, som kortslutning, overoppheting eller feil bruk, kan føre til branntilløp. Dette gjelder spesielt på balkonger, hvor tilgangen til rask slukking kan være begrenset, og hvor en brann raskt kan spre seg til andre leiligheter. Selv en liten brann på en balkong kan få alvorlige konsekvenser for hele bygningsmassen

Elektriske griller vil produsere matos som oppleves sjenerende for naboer. Balkongene i borettslaget er lukket og plassert tett på hverandre, matos fra grillen vil derfor drive inn på naboens balkong og inn i leilighetene. Dette vil redusere trivselen og bruken av balkonger for andre beboere, samt føre til at balkongdører må holdes lukket for å hindre lukt og os inne i leiligheten.

Bruk av felles grillplass i borettslagets fellesområder ivaretar både sosialt samvær og sikkerhet på en bedre måte enn grilling på balkongene.

Av hensyn til fellesskapet og for å sikre at borettslaget forblir et godt sted å bo for alle, anbefaler styret derfor at forslaget avvises.

Forslag til vedtak
Det godtas elektrisk grill på balkonger

Sak 8

Maling og rehabilitering av oppgang og etasjeoppganger

Forslag fremmet av:
Martin Aamodt Haugen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nå har ytre kledning blitt rehabilitert.

Forslag er ønske om at Styret kan for styreperioden 2025/2026 utforske kostnader med et prosjekt for å pusse opp hovedoppgang(første etasje i hver oppgang) + hver etasjeoppgang(rommet utenfor hver leilighet, hvor heisen er) og komme tilbake til Generalforsamling vår 2026 for et kostnadsestimat for å gjennomføre dette.

Rehabilitering vil innebære sparkling og maling av vegger, hvor det gjerne kan benyttes med «varme» farger som gir en mer lun og koselig atmosfære, men også ikke ser så fort skitten ut(eksempel den gule og hvite fargen i oppgangene i dag). Dette vil også passe med borettslagets nye ytre kledning.

PS. Det er også mulighet for at den enkelte oppgang gjør slikt på privat initiativ, men at Styret bestemmer fargekode som skal benyttes.

Styrets innstilling

Styret takker for et godt initiativ og deler ønsket om å vurdere oppgradering av fellesarealene innendørs, nå som borettslagets ytre fasader er rehabilitert. Et løft av oppgangene vil kunne bidra til å øke både bokvalitet og det visuelle inntrykket for beboere og besøkende.

Styret er imidlertid opptatt av at slike tiltak må vurderes nøye opp mot borettslagets økonomiske situasjon. En rehabilitering av oppgangene vil være et kostnadskrevende prosjekt, og det er viktig å sikre at det ikke går på bekostning av andre nødvendige investeringer eller vedlikeholdsoppgaver som borettslaget står overfor de kommende årene.

Styret vil derfor i løpet av styreperioden 2025/2026 utrede kostnader, muligheter og konsekvenser knyttet til en eventuell rehabilitering av hovedoppgangene (første etasje i hver oppgang) og etasjeoppgangene (området utenfor hver leilighet ved heisene). Det vil også vurderes løsninger som gir et trivelig, funksjonelt og helhetlig uttrykk, samtidig som de er praktiske og vedlikeholdsvennlige, blant annet ved valg av slitesterke farger og materialer som harmonerer med borettslagets nye fasader.

Styret vil legge frem et foreløpig kostnadsestimat og en vurdering av prosjektets omfang for generalforsamlingen våren 2026. Beslutning om eventuell gjennomføring må baseres på en helhetlig vurdering av borettslagets økonomi og andre prioriterte oppgaver.

Styret mener at oppussing av fellesarealene bør organiseres som et felles prosjekt i regi av borettslaget for å sikre en enhetlig standard og kontroll på kostnader. Private initiativ anbefales ikke, men dersom slike skulle vurderes, må fargevalg og utforming godkjennes av styret for å ivareta et helhetlig uttrykk i oppgangene.

Forslag til vedtak

Styret utreder kostnader med et prosjekt for å pusse opp hovedoppgang(første etasje i hver oppgang) + hver etasjeoppgang(rommet utenfor hver leilighet, hvor heisen er) og komme tilbake til Generalforsamling vår 2026 for et kostnadsestimat for å gjennomføre dette.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Leif Johnny Johannessen

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

- Eden Kifle
- Tonje Misund Asphaug

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

- Bjørn Flyen
- Jon Tangen

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Beret Ødegaard Flyen
- Hilde Stenseng
- Lars Jørun Langøien

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

- Mette Sørli
- Silvana Sandulovic

Valg av 5 trafikkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som trafikkomité:

- Jørgen Darre
- Kjeld Halvorsen
- Kjell Humlebekk
- Nicolai Røren
- Trond Flaarud

Valg av 4 velferdskomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som velferdskomité:

- Anette Borge
- Elin Grotnes
- Hege Pålsrud
- Kathrine Karlsen

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Leif Johnny Johannesen

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

- Silvana Sandulovic

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2024 -2025

Møtevirksomhet:

I styreperioden fra mai 2024 til mai 2025 er det avholdt 18 styremøter og 2 regnskapsmøter med forvaltningskonsulenten.

Styreleder og minst et styremedlem har deltatt på 28 byggemøter etter prosjektstart. I tillegg har styreleder deltatt på ferdigbefaringer.

HMS
Styret har utarbeidet handlingsplan for HMS-tiltak. Planen blir gjennomgått og ajourført på styremøtene.

Mål for helse, miljø og sikkerhet. Jf. IK-HMS § 5.
I Sandaker borettslag ønsker vi å skape et trivelig og sikkert arbeids- og bomiljø for alle beboere og ansatte. Vi skal ta vare på boligselskapets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre miljø, og velge produkter og tjenester som ikke skal kunne skade beboerne eller gjester. Disse målene skal vi nå gjennom stadige forbedringer. Både styret, ansatte og beboerne skal delta aktivt i dette forbedringsarbeidet.

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll. Styrelederen i boligselskapet er pålagt hovedansvaret for gjennomføringen av et fullt forsvarlig HMS-arbeid.

De viktigste styrende dokumentene for boligselskapet er:
•lagets vedtekter
•husordensregler
•arbeidsavtaler og arbeidsbeskrivelser for vaktmester

Ansvarsfordeling

Hva	Hvem
Brannsikring av fellesområdene	Styret
Felles brannalarmanlegg	Styret
Vedlikehold og overvåking av felles elektrisk anlegg	Styret
Lekeplasser og lekeplassutstyr	Styret
Avfallshåndtering	Styret
Teknisk utstyr som heiser mv	Styret
Vedlikehold av bygningsmasse	Styret
Trapper, gangveier og trafikk	Styret
Informasjon til beboerne om beboernes ansvar	Styret
Elektrisk anlegg og utstyr i boligen – skal til enhver tid være i orden	Beboer
Brannvernutstyr (slokker og varsler) – skal til enhver tid være intakt.	Beboer
Pakke inn avfall før det kastes i søppelnedkastet. Kun papir i papirdunkene, esker brettes sammen før de legges i papirdunkene.	Beboer

PÅ VIBBO - https://vibbo.no/sandaker/tema/hms som er tilgjengelig for alle beboere i Sandaker borettslag fremgår ansvarsfordeling med hensyn til Helse miljø- og sikkerhet.

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll. Styrelederen er pålagt hovedansvaret for gjennomføringen av et fullt forsvarlig HMS-arbeid.

Vaktmesteren plikter ikke å rette seg etter instrukser gitt av andre enn styret/styrets leder eller den styret har bemyndiget som vaktmesterens overordnede.

Borrettslaget bruker en enkel form for risikoforhold:

- Hva kan gå galt
- Sannsynligheten
- Konsekvenser

Hva kan gå galt	Sannsynlighet	Konsekvenser	Tiltak
Komfyrbrann	Komfyrbrann er oftest grunn til brann i leiligheter. Risiko for at brannen sprer seg til andre leiligheter er begrenset ettersom alle leiligheter er et brannskille	Fare for at brannen sprer seg til andre leiligheter er begrenset ettersom hver leilighet utgjør en egen branncelle. Konsekvensene for de som oppholder seg i leiligheten kan imidlertid være fatale	Ettersom mange beboere blir eldre er det viktig at komfyrbann vies oppmerksomhet. Sannsynligheten for at det oppstår komfyrbrann er stor. Vi oppfordrer til installasjon av komfyrvakt.
Mye biltrafikk og andre kjøretøy øker risikoen for påkjørsel av barn og voksne	Stor	Konsekvensene kan bli fatale	Vurdere trafikkreduserende tiltak.
Garasjeport - kontrollere klemsikring	Stor	Dersom fotocellen eller støtputen ikke fungerer vil dette kunne medføre klemfare som kan få fatale følger	Foreta daglig kontroll av garasjeporten
Hovedtavle, fare for brann	Liten da disse er nye	Konsekvenser ved en brann vil medføre store materielle skader	Årlig termofotografering av tavlene
Brann ifb. med grilling på balkong. Da balkongene er innebygde kan det bli en brann ifb. med grilling.	Middels	Store skader på bygning og fare for skader på personer	Det er i dag forbud mot grilling på balkong.
Bilbrann i garasje	Liten	Store materielle skader	Oppfordre beboere til å påse at ladeledning til elbiler er intakte. Varsel til beboere
Blokkerte rømningsveier ved brann	Stor	I tilfelle brann kan dette få store fatale konsekvenser.	Fortsatt oppfordre beboer om at rømningsveier skal være åpne. Dvs. at det ikke er tillatt å lagre sykler, barnevogner mv. i fellesarealer.
Lekeplass	Stor	Skade på barn	Ikke bruke lekeplassens klatreutstyr og husker dersom underlaget består av is eller at støtsanden er frossen slik at den

			ikke er iht. til gjeldende forskrifter. Vaktmester setter opp sperrebånd.
Krakelering av innglassing	Middels	Glass faller ned. Folierte ruter kan falle ned – viktig at krakelerte ruter som er foliert settes i åpen stilling (inn mot balkongen)	Viktig at krakelerte innglassinger som er foliert settes i åpen stilling (inn mot balkongen).

Avvik

Dagens praksis er at avvik meldes styre eller vaktmester på sms tlf. 477 08 043 eller e-post vaktmester.sbl@gmail.com. Avvik blir reparert umiddelbart dersom dette medfører fare for skade på person eller bygninger.

Internkontroll

Vi viser til vårt sikkerhetshefte, som er å finne på VIBBO under «TEMA HMS» hvor borettslagets HMS - relatert informasjon er inntatt i heftet, blant annet om brannsikring, sjekkliste for egenkontroll av elektrisk anlegg i leiligheten, informasjon ved heisstans, stoppekraner, forebyggende tiltak i våtrom, skadedyrbekjempelse m.m.

Kontroll og ettersyn for øvrig utføres av vaktmester-ISS Landscaping i henhold til rutiner og avtaler. Både trafikkomiteen og vaktmester sjekker jevnlig garasjen. Oppbevaring av uvedkommende og brannfarlige saker blir påtalt, eventuelt fjernet etter en frist.

Branninstruks er oppslått i alle inngangspartiene.

Borettslaget har en avtale om funksjonskontroll av pulverapparatene, samt skifte av batterier i røykvarslere. Dette ble utført i første kvartal 2025.

I forbindelse med forebygging av legionellasmitte er det inngått serviceavtale med Christiania Rørleggerbedrift. Rensing av dusjhoder og tilhørende slanger forutsettes utført av beboerne.

På lekeplassen foretas ukentlig visuelt ettersyn. Funksjonsettersyn foretas av vaktmester. Videre er det foretatt en årlig kontroll av NOKAS.

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, men det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Kontroll og ettersyn som er utført i henhold til
rutiner for melding av feil og mangler, med avviksskjema og sjekklister.

- Lekeplassen: Visuelt og funksjonsettersyn
- Nødlys loft og garasje: Månedlig.
- Rømmingsdører i garasjen: Månedlig sjekk
- Renhold av søppelrom
- Egenkontroll på det elektriske fellesanlegget
- Kontroll/utskifting av ledelys i oppganger

Følgende forhold fra HMS handlingsplanen er utført i perioden:

- Service på sprinkleranlegget er utført (felles med Sandaker Senter).
- Årlig kontroll av lekeplass. Siste kontroll november 2024.
- Skadedyrbekjempelse - løpende
- Adresserbart brannvarslingsanlegg oppdatert.
- Funksjonskontroll av adresserbart brannvarslingsanlegg.
- Gjennomført HMS-runde
- Gjennomført sjekk av felles El-anlegg utført mars 2025. Oppfølging av mangler foretas april 2025.

Brannvarslingsanlegg er montert i alle oppgangene. Det er viktig å merke seg at når alarmen er gått i ”stor alarm” er det kun brannvesenet som har anledning til å deaktivere alarmen.

Årsrapport fra grøntkomiteen

Vår og høst ble det ordnet med komprimatorbil, og vår/høsten 2024 ble det avholdt dugnad. Det ble et stort oppmøte, det var tydelig at folk syntes det var hyggelig og treffes igjen.
I forkant av dugnaden ble de foretatt en inspeksjon av alle loftene, og det ble sørget for at alle løse gjenstander i loftsganger ble fjernet.

Årsrapport fra Trafikkomiteen

Trafikkomiteen (TK) har som oppgave å være rådgivere til styret i trafikale forhold i borettslaget. TK har i året 2023 hatt totalt 5 møter, hvor de fleste har vært befaringer i garasjeanlegget. Det har også vært møter hvor TK har gått igjennom generell tilstand i de trafikale forholdene i borettslaget. Saker som blir belyst rapporteres videre til styret.

Det er til tider mye kjøring og parkering på gangveiene, spesielt ifm. arbeid som nå pågår. TK minner beboere og besøkende om å overholde §9 i husordensreglene:

«Bilplasser og trafikkforhold»
Kjøring med motorkjøretøyer (Inkludert drosjebiler) på gangveiene er generelt ikke tillatt.

Følgende unntak gjelder:

- Renovasjonsetatens biler
- Uniformerte utrykningskjøretøyer
- Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon fra styret.
- Transport av bevegelseshemmede.
- Kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetralle eller transporteres gjennom garasjekjeller (vanligvis i forbindelse med flytting).

Årsrapport fra Velferdskomiteen.

Hei, kort og greit fra velferd:

Velferdskomiteen har i år hatt fem medlemmer. Vi har i løpet av året lagt til rette for bakgårdsfestival med mini-marked, sørget for grilling til dugnad og arrangert julegrantenning med nisse og godt til barna.

Oppgangstillitsvalgte

Det er utarbeidet en egen instruks for arbeidet.

Oppgangstillitsvalgte har i vekslende grad vært med på å bilegge konflikter av forskjellig slag mellom andelseiere/beboere. I noen tilfeller har styret blitt engasjert gjennom henstillinger pr brev for de berørte parter. Heldigvis er ikke dette noe stort problem i Sandaker Borettslag selv om det til tider er meget ubehagelig for dem det gjelder der og da. Takk for vel utført arbeid.

Vaktmestertjenesten

Borettslaget har avtale med ISS vedr. vaktmestertjenester. ISS er til stede alle hverdager mellom kl. 0700 – 1300.

Telefon til vaktmester er 477 08 043 som kan ringes mellom kl. 0700 – 1300. Etter kl. 1300 kan ISS kontaktes på tlf. 815 55 585.

I vintersesongen 2024/2025 har brøyting av utearealene blitt foretatt av Gårdreform.

Av økonomiske hensyn må ting som kan utsettes vente til de tider som er anvist som vaktmesters arbeidstid dvs. alle hverdager mellom kl. 0700 - 1300. I tilfelle akutte forhold som brann, lekkasjer og heisstans må man ringe.

Styret minner om at man ved vannskade kontakter Forsikringsavdelingen i OBOS umiddelbart. TLF.: 22 86 56 60.

Garasjeanlegget
Radiostyrt garasjeportåpner for både inn- og utkjøring av garasjen kan kjøpes ved henvendelse til vaktmester.

Vakt i garasjeanlegg blir utført av Securitas. Inspeksjonsrundene er ment å virke forebyggende mot tyveri gjennom patruljeringer av anlegget i løpet av natten. Systemet med sjekkpunkter gjør det mulig for styret/trafikkomiteen å sjekke tidspunktene for når inspeksjonen er foretatt.

Garasjeanlegget er videoovervåket. Styret takker dem som følger instruksen for garasjeanlegget. Dessverre er det fortsatt enkelte som ikke vil rette seg etter reglene om å vente til at garasjeporten er lukket etter inn- og utkjøring. Styret vil derfor nok en gang minne om brukernes eget ansvar for et trygt sted å parkere.

Leverandør av TV-signaler

Telenor er leverandør av TV-signaler, samt bredbåndtjeneste til borettslaget.

Vedlikeholdsarbeider 2023 /2024

Rehabilitering av fasadene ble startet opp i 2023 og forventes avsluttet i henhold til kontrakt i februar 2025.

Arbeid med fasadeprosjektet har vært på dagsorden på alle styremøtene. Videre har styreleder og minst et styremedlem deltatt på bygge møter med entreprenør, Multiconsult og offentlige myndigheter.

Serviceavtaler

- ”Låsmester 1 AS» for utskifting av batterier samt kontroll med røykvarslere og brannslokkingsapparater.
- ORAS for årlig kontroll av sprinkleranlegget for fellesgarasjen.
- Reber Schindler for service på heiser.
- Leithe & Christiansen for årlig kontroll av anlegget for fellesstrøm.
- Christiania Rørleggerbedrift AS for årlig kontroll og service av røropplegg og utstyr til varmtvannsforsyning.
- Låsspesialisten for låssystem på inngangs- og loftsdører.
- Securitas for inspeksjonsrunder i borettslaget.
- Anticimex for bekjempelse av skadedyr.
- Gårdreform for snøbrøyting og vedlikehold av grøntarealer.
- Elis matteservice for bytting av matter i oppgangene.
- NORPORT når det gjelder reparasjon av garasjeporter.
- Trappevask Service AS for vask av fellesarealer.

- Elis Matteservice -Mattebytte

Bomiljø
Alle tiltak som er gjennomført er ment å virke til gagn for bomiljøet.
Forholdet mellom beboerne i borettslaget er stort sett bra, bortsett fra enkeltstående tilfeller bl.a. med nattebråk og banking og boring til tider hvor slikt ikke er tillatt. Det store flertall viser hensyn og følger husordensreglene. Ved overtramp som gjentar seg, ønsker styret å få skriftlig melding om dette.

Søppeltømming
Søppeltømming foregår på ukedagene - mandag, onsdag og fredag. Tømming av papircontainere hver mandag.

Styret
Styret vil takke alle beboere for innsatsen og forståelse som er vist og vises i forbindelse med rehabilitering av fasadene som pågår.

Styret takker tillitsvalgte, medlemmer av komiteer og oppgangstillitsvalgte for innsatsen i den tilbakelagte perioden. Der er mange spennende utfordringer å ta fatt på.

Rehabilitering fasade 2023 – 2025

DVS Entreprenør AS ble høsten 2023 engasjert til å rehabilitere utvendig fasade i Sandaker borettslag.

Følgende arbeider ble utført i borettslaget fra høsten 2023 – vår/sommer 2025:

Utvendig fasadeplater ble demontert og vindtetting av asbestholdige plater ble sanert. Eksisterende 100 mm isolasjon i klimavegger ble byttet ut og erstattet av ny 100 mm Glava Proff 34.

Ny klimavegg på 148 mm ble deretter etablert. Disse veggene ble isolert med 150 mm Glava Proff 34 før det ble montert vindtetting av type Norgips GU-X.

Deretter ble brannimpregnerte lekter montert før alle veggene ble kledd med Equitone fasadeplater med fugeprofil.

Langs hele fasaden over 8. etg. på øst-/vestfasaden ble det i tillegg bak fasadeplatene montert hulromsventil EI60 fra Securo.

Under vinduer i 1. etg. på østfasaden ble det montert StoVentec fasadeplate før fasaden ble flislagt.

På østfasaden til alle blokkene ble det gravd opp slik at det var mulig å etterisolere grunnmuren med 100 mm isopor til 1 meter under gulvnivå på 1. etg. Isopor ble deretter pusset og det ble lagt på Platon grunnmursplate før det ble fylt tilbake med stedlige masser.

Alle eksisterende vinduer i boenhetene på østfasadene ble byttet til nye 3 lags vinduer uten ventil. Beboere fikk også mulighet for å oppgradere sine vinduer til vinduer med lyddemping 32 dB. Vinduene ble levert med farge NCS S0500N innvending og med aluminiums kledning utvendig med farge RAL8019.

I stedet for ventiler i vinduer ble det montert lyddempende ventiler i alle rom på østfasaden (tilsvarende det som var montert på vestfasaden for noen år siden).

Alle leilighetsdører ble byttet til nye dører fra Swedoor med hvite karmer og dørblad type massivdør EI60 (Mahogny finer klarlakkert). Dørene ble levert med dørkikkert, sikkerhetslås og med selvlukkende hengsler.

Inngangstak ble revet ned til eksisterende TRP- plater før takene ble montert isolasjon (kun for kondens) og tekket med takpapp. I tillegg ble alle porter til søppelrom byttet til nye aluminiumsporter i samme farge som vinduer, altså RAL 8019.

Flisebyggerstein på resten inngangspartiene ble deretter sjekket og sporadisk byttet der det ble funnet skader på eksisterende fliser.

Betongskader på balkongvegger, søppelsjakter og tak ble betongrehabilitert og malt.

Større vedlikehold og rehabilitering

2024 -2025	Etterisolering iht. til TEK.17, nye fasadeplater, nye entredører. Etterarmering av teglsteinforbledning. Nødvendig betongreparasjoner utført. Nye dører søppelrom.
2024	Rehabilitering av søppelsjakter (utvendig)
2024	Reparasjon av setningsskader.
2024	Etterkontroll-utbedring av katodisk betongsbeskyttelse
2014	Nye entredører
2023-2024	Etterisolering- montering av nye vinduer. Øst og vestfasaden
2023	Oppgradering av adresserbart brannvarslingsanlegg.
2021/2022	Vedlikehold av teglsteinvegger
2021	Rehabilitering av gavlvegg Alle katodiske punkter er gjennomgått.
2021	Nye LED-lys garasje
2021	Nye utelys
2021	Oppgradering av ledelys i oppganger
2020	Infrastruktur for elbillading
2020	Beising av utemøbler
2020	Nye høyspentkabler og brytere
2020	400 volts tavle for elbillading
2020	Utbedring av gangvei 6 c
2019-2020	Nye dører garasje
2020	Nye vinduer og dører mot balkong inkl. etterisolering.
2018	Oppgradering av utemøbler
2018	Nye lekeapparater

2018	Tilstandsvurdering bunnledning (avløp
2017	Skiftet lysarmaturer oppgang til LED-lys
2017	Nye brannslukningsapparater
2017	Installasjon av fiber
2016	Nye varmtvannstanker
2016	Varmepumper på tak
2016	Ny sprinkelsentral
2016	Nye nødlys fellesareal
2015 - 2016	Rør-rehabilitering. Bytte av rør for kaldt- og varmtvann.
2015	Oppgradering av utearealet. Ny asfalt og nye kantsteiner.
2014	Nye varmekabler ved garasjeinngang
2013	Oppgradering av inngangspartier
2013	Nye garasjeporter
2012	Rehabilitering av garasjeanlegg inkl. katodisk beskyttelse av betongvegger
2011 - 2011	Reparasjon av gangvei/tak over garasje mellom 2 C og 4 A.
2011	Ekspansjonstank i fyrrom
2010 - 2010	Heisrehabilitering
2010	Skiftet ut garasjeanleggets låssystem og deler av avløpssystemet.
2010	Inngangsdører med tilhørende låssystemer og dørautomatikk byttet
2010	Nye postkasser
2009 - 2009	Alle endevinduer i borettslaget er skiftet
2008 - 2008	Byttet alle innglassingene.
2007	Asbestsanering i fyrrom.
2007	Nye varmtvannsberedere
2007	Nye ringeapparater med video
2006	Adresserbart brannvarslingsanlegg.
2006	Ny hovedvannledning til nr. 8
2005 - 2006	Fasaderehabilitering.
2005	Videoovervåkning garasje.
2005	Nye utelys

Til generalforsamlingen i Sandaker Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sandaker Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SANDAKER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 471 574, KUNDENR. 444

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 675 539**	**6 802 502**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-62 662 647	-7 800 711
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	22 464
Tillegg for nye langsiktige lån	16	83 000 000	4 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 077 233	-1 337 471
Innsk. øremerk. bankkto		-20 107	-11 245
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**19 240 013**	**-5 126 963**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**20 915 552**	**1 675 539**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	27 833 367	10 911 854
Kortsiktig gjeld	-6 917 815	-9 236 315
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**20 915 552**	**1 675 539**

SANDAKER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 471 574, KUNDENR. 444

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	24 471 768	21 934 448	22 343 000	26 893 000
Andre inntekter	3	345 538	403 165	420 000	420 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**24 817 306**	**22 337 613**	**22 763 000**	**27 313 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-102 462	-81 357	-101 000	-101 000
Styrehonorar	5	-646 000	-525 000	-546 000	-546 000
Avskrivninger	14	0	-22 464	0	0
Revisjonshonorar	6	-18 125	-18 125	-20 000	-20 000
Andre honorarer		-50 000	-52 000	-170 000	-170 000
Forretningsførerhonorar		-262 645	-249 425	-264 390	-278 000
Konsulenthonorar	7	-269 999	-116 760	-20 000	-20 000
Kontingenter		-69 000	-69 000	-69 000	-69 000
Drift og vedlikehold	8	-66 977 480	-13 882 708	-2 940 000	-2 918 000
Forsikringer		-1 126 217	-928 945	-1 022 000	-1 226 000
Kommunale avgifter	9	-4 001 752	-3 748 899	-3 454 023	-3 947 000
Energi/fyring		-1 366 957	-1 670 647	-1 700 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 341 800	-2 150 188	-2 250 000	-2 430 000
Andre driftskostnader	10	-2 687 344	-2 538 092	-2 442 000	-2 507 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-79 919 780**	**-26 053 610**	**-14 998 413**	**-15 932 000**
DRIFTSRESULTAT		**-55 102 474**	**-3 715 997**	**7 764 587**	**11 381 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 194 670	192 931	0	0
Finanskostnader	12	-8 754 843	-4 277 645	-4 764 000	-9 954 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-7 560 173**	**-4 084 714**	**-4 764 000**	**-9 954 000**
ÅRSRESULTAT		**-62 662 647**	**-7 800 711**	**3 000 587**	**1 427 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-62 662 647	-7 800 711		

SANDAKER BORETTSLAG
ORG.NR. 948 471 574, KUNDENR. 444

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	70 288 131	70 288 131
Tomt		1 431 540	1 431 540
Andre varige driftsmidler	14	2	2
Miljøbankkonto, øremerket		624 545	530 920
SUM ANLEGGSMIDLER		**72 344 218**	**72 250 593**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		707 282	804 093
Driftskonto OBOS-banken		36 386	465 278
Sparekonto OBOS-banken		27 089 699	9 642 483
SUM OMLØPSMIDLER		**27 833 367**	**10 911 854**
SUM EIENDELER		**100 177 585**	**83 162 447**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 344 * 100		34 400	34 400
Udekket tap	15	-104 553 876	-41 891 229
SUM EGENKAPITAL		**-104 519 476**	**-41 856 829**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	179 861 306	97 938 539
Borettsinnskudd	17	16 626 600	16 626 600
Annen langsiktig gjeld	18	700 000	700 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	591 340	517 822
SUM LANGSIKTIG GJELD		**197 779 246**	**115 782 961**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 860 772	9 207 604
Skyldige offentlige avgifter	19	31	0
Påløpte renter		54 514	28 711
Annen kortsiktig gjeld	20	2 498	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**6 917 815**	**9 236 315**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**100 177 585**	**83 162 447**
Pantstillelse	21	224 326 600	224 326 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025
Styret i Sandaker Borettslag

Asbjørn Steinar Hagerupsen Jonas Gjerstad Hjelme Leif J. Johannessen

Trond Thorbjørn Negaard Silvana Sandulovic

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	23 644 032
Eiendomsskatt	418 728
Trappevask	362 208
Garasjeleie	210 600
Forretningslokale	12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**24 647 568**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-163 800
Forretningslokale	-12 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**24 471 768**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kortterminal	31 550
Ladeinntekter, Stripe	245 803
Garasjeleie, fakturert	7 200
Antenneleie, Telenor Infra AS	60 735
Nøkler, fakturert	250
SUM ANDRE INNTEKTER	**345 538**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 820
Etterlønn, ikke avgiftspliktig	-2 000
Påløpte feriepenger	-218
Arbeidsgiveravgift	-98 424
SUM PERSONALKOSTNADER	**-102 462**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 546 000. I tillegg har styret mottatt andre honorarer, på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-107 789
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 501
Tilstandsanalyse søppelsjakt, Ødegård og Lund AS	-117 271
Møteledelse årsmøte, Fornebu Forvaltning AS	-9 375
Rapport armering, Jarle Hatlelid	-15 063
SUM KONSULENTHONORAR	**-269 999**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fasadearbeider, DVS Entreprenør	-63 740 467
Byggledelse fasadeprosjekt, Multiconsult	-1 017 244
Refusjon oppussing bad, Elin Grotnes	-111 433
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-64 869 144**
Drift/vedlikehold bygninger	-263 627
Drift/vedlikehold VVS	-206 736
Drift/vedlikehold elektro	-131 558
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-149 581
Drift/vedlikehold heisanlegg	-655 908
Drift/vedlikehold brannsikring	-461 390
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 379
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-160 232
Egenandel forsikring	-31 192
Kostnader dugnader	-7 733
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-66 977 480**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-528 415
Vann- og avløpsavgift	-2 544 732
Renovasjonsavgift	-928 605
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 001 752**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-19 100
Container	-40 264
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-32 929
Diverse leiekostnader/leasing	-38 751
Driftsmateriell	-11 541
Lyspærer og sikringer	-7 437
Vaktmestertjenester	-1 484 371
Vakthold	-377 693
Renhold ved firmaer	-401 625
Snørydding	-133 533
Gressklipping	-64 898
Andre fremmede tjenester	-8 569
Kontor- og datarekvisita	-9 472
Trykksaker	-15 394
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 238
Andre kontorkostnader	-7 291
Telefon, annet	-12 375
Gaver	-1 390
Bank- og kortgebyr	-4 800
Velferdskostnader	-9 673
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 687 344**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	27 547
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 167 123
SUM FINANSINNTEKTER	**1 194 670**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-3 584 024
Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-5 169 960
Renter på leverandørgjeld	-859
SUM FINANSKOSTNADER	**-8 754 843**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1979	59 118 675
Oppskrevet	15 000
Kostpris/Bokf.verdi 2008	11 154 456
SUM BYGNINGER	**70 288 131**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.224/bnr.369. Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

SYKKELSTATIV		
Tilgang 2019	112 325	
Avskrevet tidligere	-89 860	
Avskrevet i år	-22 464	
		1
Uteanlegg		
Tilgang 2020	30 188	
Avskrevet tidligere	-30 187	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-22 464**

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

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 43 år.		
Opprinnelig 2023	-4 000 000	
Økning i år	-83 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-87 000 000
HANDELSBANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,55 %. Løpetiden er 37 år.		
Opprinnelig 2019	-102 060 000	
Nedbetalt tidligere	8 121 461	
Nedebetalt i år	1 077 233	
		-92 861 306
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-179 861 306**

Selskapet har hatt en økning i restgjeld i 2024, på kr 83 000 000. Dette er for å sikre likviditet ifm. fasadeprosjektet nevnt i note 8, levert av DVS Entreprenør.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN
Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.
Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.
Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken
Første avdrag er 30/11-2025	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/11-2025	
1032, 1043, 2032, 2043, 3032, 3043	100
4032, 4043, 5032, 5043, 6032, 6043	100
7032, 7043, 8032, 8043	100
1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006	150
1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012	150
1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018	150
1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024	150
1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030	150
1031, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037	150
1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 2001	150
2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007	150
2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013	150
2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019	150
2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025	150
2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031	150
2033, 2034, 2036, 2037, 2039, 2040	150
2041, 2042, 3001, 3002, 3004, 3005	150
	150
3016, 3017, 3019, 3020, 3022, 3023	150
3025, 3026, 3028, 3029, 3030, 3031	150
3033, 3034, 3036, 3037, 3039, 3040	150
3041, 3042, 4001, 4002, 4004, 4005	150
4007, 4008, 4010, 4011, 4013, 4014	150
4016, 4017, 4019, 4020, 4022, 4023	150
4025, 4026, 4028, 4029, 4030, 4031	150
4033, 4034, 4036, 4037, 4039, 4040	150
4041, 4042, 5001, 5002, 5004, 5005	150
5007, 5008, 5010, 5011, 5013, 5014	150
5016, 5017, 5019, 5020, 5022, 5023	150
5025, 5026, 5028, 5029, 5030, 5031	150
5033, 5034, 5036, 5037, 5039, 5040	150
5041, 5042, 6001, 6002, 6004, 6005	150
6007, 6008, 6010, 6011, 6013, 6014	150
6016, 6017, 6019, 6020, 6022, 6023	150
6025, 6026, 6028, 6029, 6030, 6031	150
6033, 6034, 6036, 6037, 6039, 6040	150
6041, 6042, 7001, 7002, 7004, 7005	150
7007, 7008, 7010, 7011, 7013, 7014	150
7016, 7017, 7019, 7020, 7022, 7023	150
7025, 7026, 7028, 7029, 7030, 7031	150
7034, 7037, 7040, 7041, 8001, 8002	150
8004, 8005, 8007, 8008, 8010, 8011	150
8013, 8014, 8016, 8017, 8019, 8020	150
8022, 8023, 8025, 8026, 8028, 8029	150
8030, 8031, 8034, 8037, 8040, 8041	150
2035, 2038, 3003, 3006, 3009, 3012	200

3015, 3018, 3021, 3024, 3027, 3035	200
3038, 4003, 4006, 4009, 4012, 4015	200
4018, 4021, 4024, 4027, 4035, 4038	200
5003, 5006, 5009, 5012, 5015, 5018	200
5021, 5024, 5027, 5035, 5038, 6003	200
6006, 6009, 6012, 6015, 6018, 6021	200
6024, 6027, 6035, 6038, 7003, 7006	200
7009, 7012, 7015, 7018, 7021, 7024	200
7027, 7033, 7035, 7036, 7038, 7039	200
7042, 8003, 8006, 8009, 8012, 8015	200
8018, 8021, 8024, 8027, 8033, 8035	200
8036, 8038, 8039, 8042	200
133	1 800

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1979	-17 228 800
Økning 2010 (salg tjenesteleilighet)	-97 800
Korrigering for innskudd på leil 133	700 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-16 626 600**

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Innskudd leil 133 Staten v/Justisdep. (det er ikke opprettet andel på denne leil.)	-700 000
Avsetning bomiljøtiltak	-591 340
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 291 340**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-31
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-31**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-218
Skyldig beløp til beboer	-2 280
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 498**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 626 600
Pantelån	179 861 306
TOTALT	**196 487 906**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	70 288 131
Tomt	1 431 540
TOTALT	**71 719 671**

AKSJEKAPITAL

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 444 **Selskapsnavn:** SANDAKER BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SANDAKER BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948471574
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 19:00, Lilleborg kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 127
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Jardar Bakke er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 120 registrerte.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Protokollfører og protokollvitner velges på møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Trond Negaard ble valgt til protokollfører.**
> **Annette Cecilie Dyrud valgt tilprotokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt. Ønske om at styrets sammensetning står i årsrapporten.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 559 000,-.

Andre honorarer foreslås satt til 170 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 559 000,-. Andre honorarer settes til 170 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Ønske om mulighet for elektrisk grill på balkong

Fremmet av: Ida Marie Kongsmo og Daniel Pozo Helmersen

Fra avstemminger i tidligere vedtekter, er det stemt i mot på bakgrunn av brannsikkerhet og matos i leilighetene.

Elektrisk grill utgjør svært lav brannfare på lik linje som andre større elektriske apparat man har i hjemmet. På balkonger i borettslaget har vi god utlufting både langs gulv og tak som slipper det lille som må være av røyk, ut av balkongen.

I forhold til matos, har de fleste av leilighetene mulighet til gjennomlufting. Ventilasjonsanlegget vårt er også veldig effektivt, vil redusere matos en som eventuelt skulle komme i leilighetene, også de minste leilighetene uten mulighet for gjennomlufting. På flere av de elektriske grillene, har man mulighet til å rotere slik at os/røyk går i bestemte retninger og ikke til naboen.

Det er et stort ønske om at det stemmes på nytt for å godta elektrisk grill på balkonger. Det er ikke det samme å bruke felles grillplass i fellesområde når man har venner/ familie på besøk, og det gjør det noe mer attraktivt å bo i borettslaget.

Styrets innstilling
Fra tidligere avstemninger i borettslaget har bruk av grill på balkonger blitt avvist, hovedsakelig på grunn av hensyn til brannsikkerhet og matos i leilighetene.

Selv om elektriske griller kan ha lavere brannrisiko sammenlignet med gass- og kullgriller, representerer de fortsatt en potensiell brannfare. Feil på elektriske apparater, som kortslutning, overoppheting eller feil bruk, kan føre til branntilløp. Dette gjelder spesielt på balkonger, hvor tilgangen til rask slukking kan være begrenset, og hvor en brann raskt kan spre seg til andre leiligheter. Selv en liten brann på en balkong kan få alvorlige konsekvenser for hele bygningsmassen

Elektriske griller vil produsere matos som oppleves sjenerende for naboer. Balkongene i borettslaget er lukket og plassert tett på hverandre, matos fra grillen vil derfor drive inn på naboens balkong og inn i leilighetene.

Dette vil redusere trivselen og bruken av balkonger for andre beboere, samt føre til at balkongdører må holdes lukket for å hindre lukt og os inne i leiligheten.

Bruk av felles grillplass i borettslagets fellesområder ivaretar både sosialt samvær og sikkerhet på en bedre måte enn grilling på balkongene.

Av hensyn til fellesskapet og for å sikre at borettslaget forblir et godt sted å bo for alle, anbefaler styret derfor at forslaget avvises.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Antall stemmer for: 40**
> **Antall stemmer mot: 79**

8. Maling og rehabilitering av oppgang og etasjeoppganger

Fremmet av: Martin Aamodt Haugen

Nå har ytre kledning blitt rehabilitert.

Forslag er ønske om at Styret kan for styreperioden 2025/2026 utforske kostnader med et prosjekt for å pusse opp hovedoppgang(første etasje i hver oppgang) + hver etasjeoppgang(rommet utenfor hver leilighet, hvor heisen er) og komme tilbake til Generalforsamling vår 2026 for et kostnadsestimat for å gjennomføre dette.

Rehabilitering vil innebære sparkling og maling av vegger, hvor det gjerne kan benyttes med «varme» farger som gir en mer lun og koselig atmosfære, men også ikke ser så fort skitten ut(eksempel den gule og hvite fargen i oppgangene i dag). Dette vil også passe med borettslagets nye ytre kledning.

PS. Det er også mulighet for at den enkelte oppgang gjør slikt på privat initiativ, men at Styret bestemmer fargekode som skal benyttes.

Styrets innstilling
Styret takker for et godt initiativ og deler ønsket om å vurdere oppgradering av fellesarealene innendørs, nå som borettslagets ytre fasader er rehabilitert. Et løft av oppgangene vil kunne bidra til å øke både bokvalitet og det visuelle inntrykket for beboere og besøkende.

Styret er imidlertid opptatt av at slike tiltak må vurderes nøye opp mot borettslagets økonomiske situasjon. En rehabilitering av oppgangene vil være et kostnadskrevende prosjekt, og det er viktig å sikre at det ikke går på bekostning av andre nødvendige investeringer eller vedlikeholdsoppgaver som borettslaget står overfor de kommende årene.

Styret vil derfor i løpet av styreperioden 2025/2026 utrede kostnader, muligheter og konsekvenser knyttet til en eventuell rehabilitering av hovedoppgangene (første etasje i hver oppgang) og etasjeoppgangene (området utenfor hver leilighet ved heisene). Det vil også vurderes løsninger som gir et trivelig, funksjonelt og helhetlig uttrykk, samtidig som de er praktiske og vedlikeholdsvennlige, blant annet ved valg av slitesterke farger og materialer som harmonerer med borettslagets nye fasader.

Styret vil legge frem et foreløpig kostnadsestimat og en vurdering av prosjektets omfang for generalforsamlingen våren 2026. Beslutning om eventuell gjennomføring må baseres på en helhetlig vurdering av borettslagets økonomi og andre prioriterte oppgaver.

Styret mener at oppussing av fellesarealene bør organiseres som et felles prosjekt i regi av borettslaget for å sikre en enhetlig standard og kontroll på kostnader. Private initiativ anbefales ikke, men dersom slike skulle vurderes, må fargevalg og utforming godkjennes av styret for å ivareta et helhetlig uttrykk i oppgangene.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret utreder kostnader med et prosjekt for å pusse opp hovedoppgang(første etasje i hver oppgang) + hver etasjeoppgang(rommet utenfor hver leilighet, hvor heisen er) og komme tilbake til Generalforsamling vår 2026 for et kostnadsestimat for å gjennomføre dette.

✓ **Vedtatt. Forslag 2 falt mot overveldende flertall for Forslag 1.**

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra Steinsrud: Som forslag 1 med tillegg: Styret skal også legge fram et estimat der dette gjøres enkeltvis for å unngå økt fellesgjeld, som f.eks. ved dugnad.

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Leif Johnny Johannessen

Følgende stilte til valg:
Leif Johnny Johannessen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eden Kifle
Tonje Misund Asphaug
Trond Negaard

Følgende stilte til valg:
Eden Kifle
Tonje Misund Asphaug
Trond Negaard

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Flyen
Jon Tangen

Følgende stilte til valg:
Bjørn Flyen
Jon Tangen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Jørun Langøien
Hilde Stenseng
Beret Ødegaard Flyen

Følgende stilte til valg:

Lars Jørun Langøien
Hilde Stenseng
Beret Ødegaard Flyen

Grøntkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Silvana Sandulovic
Mette Sørli

Følgende stilte til valg:
Silvana Sandulovic
Mette Sørli

Trafikkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Darre
Trond Flaarud
Kjeld Halvorsen
Kjell Humlebekk
Nicolai Røren

Følgende stilte til valg:
Jørgen Darre
Trond Flaarud
Kjeld Halvorsen
Kjell Humlebekk
Nicolai Røren

Velferdskomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Anette Borge
Elin Grotnes
Kathrine Karlsen
Hege Pålsrud

Følgende stilte til valg:
Anette Borge
Elin Grotnes
Kathrine Karlsen
Hege Pålsrud

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Leif Johnny Johannesen

Følgende stilte til valg:

Leif Johnny Johannesen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Silvana Sandulovic

Følgende stilte til valg:
Silvana Sandulovic

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546756606

Dokument

Protokoll generalforsamling
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2025-05-14 14:25:24 CEST (+0200) av Morten Wiker Røstengen (MWR)
Ferdigstilt den 2025-05-14 17:07:48 CEST (+0200)

Initiativtaker

Morten Wiker Røstengen (MWR)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
morten.wiker.rostengen@obos.no
+4741420656

Underskriverne

Jardar Bakke (JB)
+4791723887
Signert 2025-05-14 17:07:48 CEST (+0200)

Trond Negaard (TN)
+4792298849
Signert 2025-05-14 16:12:41 CEST (+0200)

Cecilile Dyrud (CD)
+4798894636
Signert 2025-05-14 14:53:36 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Vedtekter

for Sandaker borettslag org nr 948 471 574

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 4. mai 2006.
Vedtatt endret på ordinær generalforsamling 23. april 2013.
Vedtatt endret på ordinær generalforsamling 10. mai 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sandaker borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) 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 èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

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

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

(7) Andelseier skal 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) Nekter 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 èn 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. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom 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.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

og innvendige flater, så som tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
Ved rehabilitering av baderom, må borettslagets veiledning følges.

(2) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking 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 verandaen.

(3) 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.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(4) Vedlikehold av veggene på verandaen er borettslagets ansvar. Solavskjerming, innglassing og fargevalg skal foregå etter borettslagets retningslinjer.
Ny montering av markise er ikke tillatt.

(5) 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 èn 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 4 styremedlemmer med 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Valgkomiteens forslag på varamedlemmer settes opp i prioritert rekkefølge. Alle varamedlemmer har møte- og talerett på alle styremøter.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen
Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.
Til styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer til styret i Sandaker Borettslag kan kun velges personer som bor i borettslaget og som er andelseier eller ektefelle/partner eller samboer til andelseier.
Styret skal velge nestleder og sekretær 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
- Konstituering
a) opptak av navnefortegnelse
b) valg av sekretær og 2 personer til å undertegne protokollen
c) spørsmål om møtet er lovlig innkalt

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende 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
SANDAKER BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling den 04.05.2006
Vedtatt endret på generalforsamling den 02.05.2007.
Vedtatt endret på generalforsamling den 02.05.2011.
Vedtatt endret på generalforsamling den 31.05.2016.
Vedtatt endret på generalforsamling den 10.05.2022

Sandaker Borettslag er et samvirkeforetak som eies av andelseierne i fellesskap - ikke OBOS. Andelseierne er således ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslaget har et godt omdømme. Foretaket ledes av et styre valgt på generalforsamling. Til assistanse for styret kan dessuten velges spesifikke utvalg. Forretningsførselen utføres av OBOS. Alle utgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

§ 1
Innledning

Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, fellesrom og garasjeanlegg. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre laget et godt bomiljø - og beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

§ 2
Alminnelige ordensregler

Trappeoppgangene er rømmingsvei ved eventuell brann, så derfor må ingen sette fra seg barnevogner, ski, kjelker, sykler eller annet i felles trapperom, ganger og brannbalkonger. Det er ikke tillatt å sykle eller kjøre gjennom beplantning og over plener Vern om grøntanlegget! Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område. Verandaer, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting eller lufting av tøy eller sengeklær. Banking av tepper henvises til spesielle stativer som er satt opp utendørs til dette bruk. Slik banking må dog ikke finne sted på søn- og helligdager, eller etter kl. 20.30 på hverdager. Det er anledning til å tørke og lufte i tørkebåsene på loftet.
Det er ikke tillatt for barn å leke i trappeoppgangene, kjeller eller loft. Små barn skal heller ikke gis adgang til kjeller og loft uten følge med voksne. Dører til loft, kjeller og garasjeanlegg skal alltid være låst. Inngangsdørene skal holdes låst døgnet rundt. Oppgangsvinduet må, av sikkerhetsmessige grunner, holdes låst i luftestilling, og kun åpnes for renhold og lufting. Røyking og bruk av ild er ikke tillatt i heiser, trappeoppganger, på loft eller i garasjeanlegg. Oppbevaring av ildsfarlige væsker og gasser er ikke tillatt i garasje eller på loft.
Feil som oppstår må omgående meldes vaktmester eller styre.

§ 3
Bygningsmessige forandringer og vedlikehold

Alle forandringer av faste bygningsmessige installasjoner i leiligheten skal, etter søknad, godkjennes av styret på forhånd. Endringer må skje i henhold borettslagets bestemmelser, gjeldende bygningsforskrifter o.a. offentlige bestemmelser. For øvrig henvises til borettslagets vedtekter som angir hvilket ansvar andelseier og borettslagets styre har for vedlikeholdet.

Ved ombygging i leilighet som endrer opprinnelig romdisponering forutsettes det at ventilasjon og vanninstallasjoner er i henhold til gjeldende byggeforskrifter. Tillatelse kan gis på betingelse av at relevant godkjent fagkonsulent foretar befaring etter ombygging for å fastslå om ombyggingen er i henhold til gjeldende forskrifter. Kostnader i forbindelse med engasjement fagkonsulent må betales av andelseier.

§ 4
Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leilighetene, trapperom og på eiendommen fra kl. 22.00 til kl. 07.00.

Musikkøvelser er ikke tillatt på hverdager mellom kl. 19.30 og kl. 07.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke fra naboer, over, under og ved siden. Når det skal avholdes større fester i leiligheter, bør naboer underrettes på forhånd.

Banking, boring og andre støyende bygningsmessige arbeider i leilighetene må forekomme så lite som mulig, og kun mellom kl. 07.00 og kl. 19.00 på hverdager og mellom kl.11.00 og 17.00 på lørdager. Det er forbudt på søn- og helligdager. Store rehabiliteringer som medfører mye støy eks. pigging i betong, skifte av sluk på bad, fjerning av fliser mv. er kun tillatt hverdager mellom kl. 0700 – 1600. Støyende bygningsmessige arbeid skal varsles ved at det henges opp nabovarsel i hver oppgang i blokken det gjelder. Nabovarselet må henges opp 14 dager før arbeidet starter.

§ 5
Dyrehold

Styret kan, etter søknad, gi beboerne tillatelse til å anskaffe (holde) hund eller katt. Tjenestehunder så som blindehunder, lavinehunder, ambulansehunder og politihunder skal prioriteres. Tillatelsen gjelder kun det dyr det er søkt for, og den som gis tillatelse til dyrehold må undertegne en spesiell erklæring. Misligholdelse fører normalt til at styret trekker tillatelsen tilbake.

Dyrebesitter må kjenne til politivedtektene for Oslo om båndtvang og utvise alminnelig god dyreøkt. Det er båndtvang for alle hunder i området rundt lekeplassen, hele året. Hundeholder skal ikke gå fra en bundet hund rett ved inngangen til en bygning som er for allmenheten eller ved lekeplassen. Det er ikke lov å lufte hunden i området rundt lekeplassen og ved oppgangene. Beboerne er også ansvarlig for sine besøkende på disse punkter. Foring av dyr og fugler utendørs er forbudt, da mat til fuglene trekker rotter og mus til eiendommen.
Husk hundepose**.**

§ 6
Søppel og gjenvinningsordninger

Borettslaget oppfordrer generelt til å benytte tilgjengelige gjenvinningsordninger. Nedkastslukene skal bare brukes for tørr søppel (husholdningsavfall). Søppelet må pakkes godt inn. Det er strengt forbudt å kaste ned brennende ting eller oljeavfall gjennom nedkastlukene. Det er også forbudt å hensette større gjenstander i eller utenfor søppelrommene. Gamle møbler, sportsustyr o.a. må beboerne selv levere til gjenbruksstasjoner eller kaste i containere når borettslaget setter opp dette. Kjøleskap, komfyrer eller elektrisk utstyr skal ikke kastes i borettslagets containere, men leveres til gjenbruksstasjoner eller til butikker som selger slike produkter. Returpapir kastes i utendørs papirdunker.

§ 7
Renhold,

Beboerne har ansvar for renhold av egen loftsbod og garasjeplass. Rengjøring av fellesarealer, heis, kjellertrapper og dører utføres av et eksternt rengjøringsbyrå.

Ved oppussing/renovering av leilighetene er det andelseiers ansvar å påse at oppgangene, heisene og inngangspartiene blir rengjort kontinuerlig så lenge arbeidet pågår. Heissporene må holdes fri for avfall slik at de ikke stopper. Dette gjelder også dersom arbeidet utføres av andre.

Plassering av I-sekk og container må avtales med vaktmester og plasseres etter anvisning. I-sekker skal være forsvarlig tildekket og må fjernes fra fellesarealene når de er fulle og senest 10 arbeidsdager etter at de er tatt i bruk. Hvis dette ikke overholdes, vil andelseier bli belastet for borettslagets kostnader for å fjerne sekkene. Container må fjernes fra fellesarealene senest 10 arbeidsdager etter at de er tatt i bruk. Hvis dette ikke overholdes vil andelseier bli belastet for borettslagets kostnader for å fjerne sekkene.

§ 8
Bad, WC, rørledninger og lufting

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørledningene ikke fryser. Det må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset. Dører til tørkebåser skal til enhver tid holdes lukket og låst. Det må kun brukes vanlig klosettpapir i klosettet, ikke kastes uvedkommende ting som barnebleier og sanitetsbind,.

§ 9
Bilplasser og trafikkforhold

Kjøring med motorkjøretøyer (Inkludert drosjebiler) på gangveiene er generelt ikke tillatt. Følgende unntak gjelder:

A. Renovasjonsetatens biler
B. Uniformerte utrykningskjøretøyer
C. Kjøretøy/personer med skriftlig dispensasjon fra styret.
D. Transport av bevegelseshemmede.
E. Kjøring av store/tunge kolli som ikke kan bæres eller trilles på varetralle eller transporteres

gjennom garasjekjeller (vanligvis i forbindelse med flytting).

Eventuell kjøring må foregå i gangfart, og korteste strekning til og fra gaten. Kjøretøyer hensatt på eiendommen kan uten forutgående varsel fjernes for eierens regning og risiko.

Garasjeplassene tilhører leilighetene. Eventuell fremleie av garasjeplass skal registreres på skjema som fås av trafikkomiteen.
All parkering skal skje i garasjekjeller eller utenfor borettslagets område.

Instruks for garasjen vedlegges.

§ 10
Verandaene

Uvedkommende ting som er synbare utenfra kan ikke lagres på verandaene.. Grilling på verandaene eller i umiddelbar nærhet er ikke tillatt. Du er velkommen til å grille på utegrillplassen.
Solavskjerming og innglassing er godkjent av Plan- og bygningsetaten og må monteres etter styrets forskrifter.

Det er foretatt katodisk beskyttelse av armeringen på verandaene, dvs at deler av armeringen er gjort strømførende. Derfor er det ikke tillatt å bore på verandaen da dette vil kunne skade den katodiske beskyttelsen. Dersom det er absolutt nødvendig å bore må styret/vaktmester kontaktes på forhånd, slik at det ikke bores på steder som kan ødelegge den katodiske beskyttelsen. Boring som medfører at den katodiske beskyttelsen blir skadet, vil kunne medføre erstatningsansvar.

§ 11
Oppgangs- og utelys

Lys på loft og i loftstrapp skal kun lyse så lenge beboerne oppholder seg på loftet. Av hensyn til svaksynte beboere skal øvrig lys til en hver tid være påslått.

§ 12
Oppslagstavlene

Oppslagstavlene kan benyttes til interne meldinger. Oppslag satt opp av oppgangstillitsvalgt, styre eller utvalg kan kun fjernes av disse .

§ 13
Meldinger og henvendelser

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

Det er styrets ansvar å holde nye andelseiere oppdatert mht. gjeldende bestemmelser.

Vaktmester og oppgangstillitsvalgt har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt, og skal se til at borettslagets interesse blir ivaretatt.
Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig. Styret har kontor i nordre gavlvegg Åsengata 8, med postkasse. For meldinger til vaktmester er det postkasse på døra til vaktmesterkontoret. Meldinger til borettslagets utvalg kan legges i postkassa til styret eller vaktmester. Trafikkomiteen har egen postkasse i garasjen**.**

§ 14
Brannsikring

Det er etablert brannvarslingsanlegg for leilighetene med direkte tilkobling til Brann- og redningsetaten.
Det er viktig å følge instruksjonene som følge av dette. Instruksjoner skal finnes i et eget sikkerhets- og informasjonshefte som skal forefinnes i alle leilighetene. Dette kan fås ved henvendelse til styret.

I garasjen er alle utgangene rømmingsveier og merket som dette. .Det finnes også brannslukkingsutstyr i garasjen.

Ikke bruk heis ved brann!
Utstyr i forbindelse med brannvarslingsanlegget må ikke på noen måte demonteres.

Deaktivering av *stor alarm* skal kun foretas av personell fra Brann- og redningsetaten.
I forbindelse med arbeider som medfører støv skal branndetektoren tildekkes.

§ 15
Tildeling av ledige leiligheter

Det henvises til vedtektene basert på borettslagsloven av 2003-06-06, nr. 39.

Hva gjelder bestemmelser om andelseieres og borettslagets plikter og ansvar, henvises også til vedtektene.

Vedlegg: Ordensregler for garasjeanlegget

Vedlegg til husordensreglene for Sandaker Borettslag, OBOS 444

Ordensregler for garasjeanlegget

1. Adgang til garasjeanlegget må legitimeres med parkeringskort eller nøkkelbevis.

2. Alle biler skal være utstyrt med borettslagets parkeringskort. Parkeringskort og fjernåpnere kan kjøpes av vaktmester.

3. Alle adkomstveier til garasjen skal til enhver tid være låst.

4. Garasjeportene må passeres med største forsiktighet og i gangfart. Begge porter skal være lukket før siste kjøretøy/person forlater portområdet.

5. I garasjeanlegget skal det kjøres varsomt. Største tillatte hastighet er 10 km/t. Test og øvelseskjøring tillates ikke.

6. Høyden på kjøretøyer inkl. last, antenner o l må ikke overstige 2 meter.

7. Enhver andelseier/leietaker er ansvarlig for sin parkeringsplass overfor borettslaget ved å:
   a) parkere riktig innen oppmerket felt
   b) holde garasje og egen plass fri for søppel og avfall
   c) følge trafikkutvalgets oppfordringer om renhold

8. Enhver andelseier/leietaker er ansvarlig for den skade en måtte påføre garasjeanlegg og port.

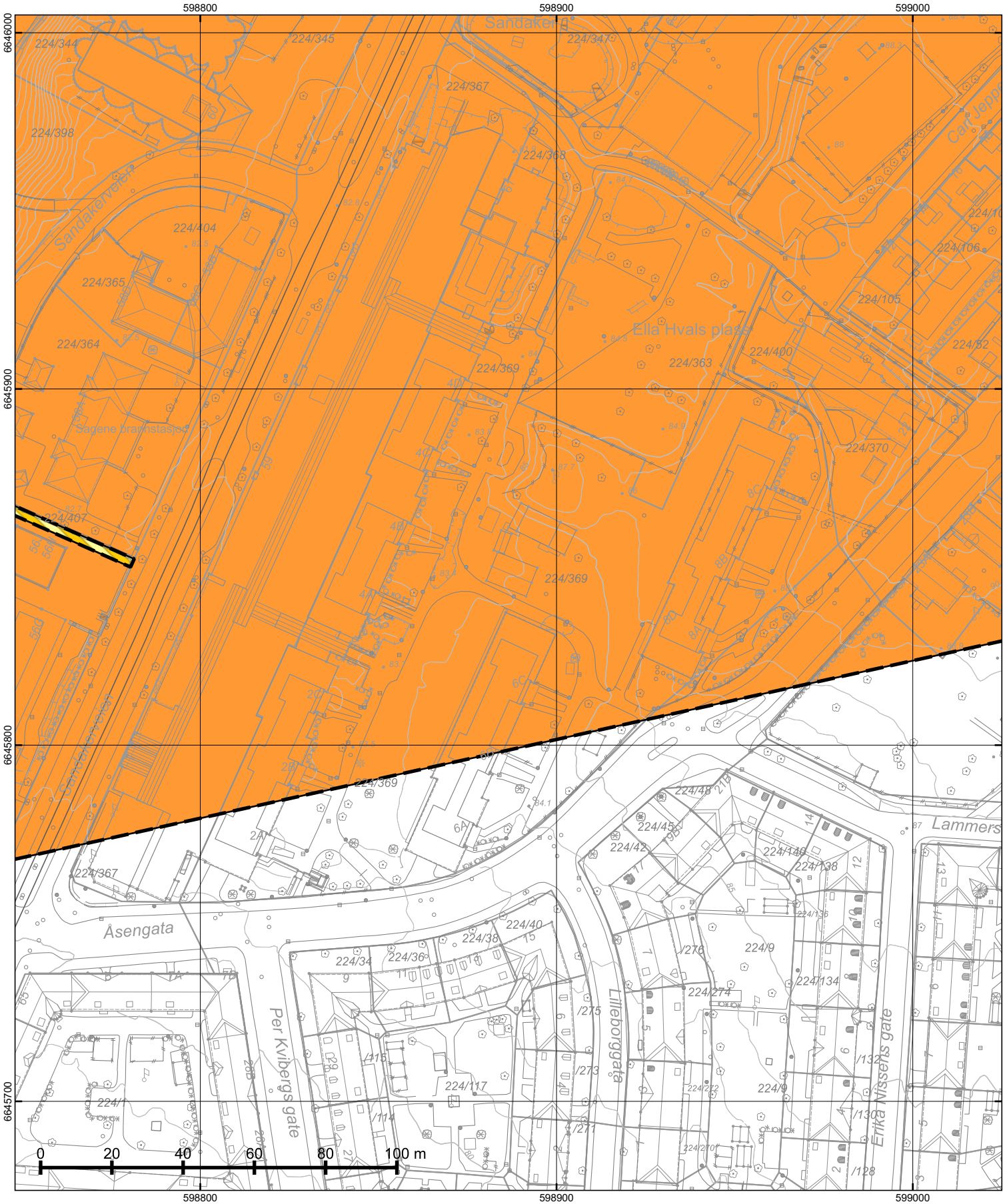
9. Borettslaget er ikke ansvarlig for skade som måtte tilføres parkert kjøretøy eventuelt tyveri av kjøretøy.

10. Andelseier har ansvaret for at eventuell leietaker blir gjort kjent med ordensreglene og at leietaker følger disse. Navn, adresse og telefonnummer til leietaker skal meddeles trafikkutvalget på eget skjema

11. Reparasjonsarbeider som medfører søl med olje, bensin er strengt forbudt, eksempelvis oljeskift. Mekanisk arbeid er ikke tillatt.

12. Reparasjons- og vedlikeholdsarbeider som tillates er skifte av lyspærer, plugger, stifter, vifterem, samt omlegging av hjul, - arbeid som bare kan utføres på eget kjøretøy.

FRA KOMMUNEN



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

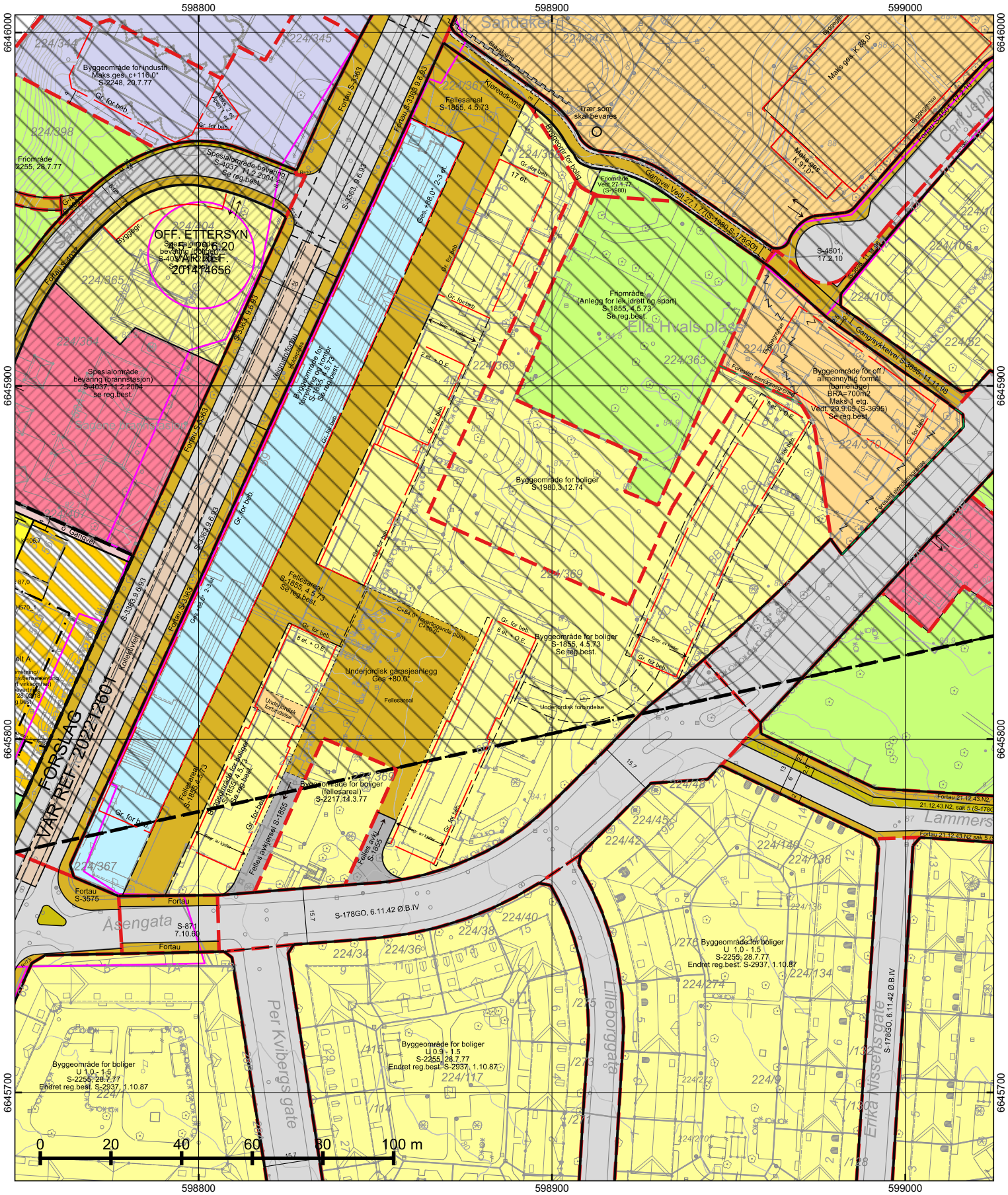
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143246/ 86512462
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Adresse: ÅSENGATA 6C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/369

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 143246/ 86512462
Adresse: ÅSENGATA 6C
Gnr/Bnr: 224/369

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

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

- RpRegulertHøyde

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 3050 - Park

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eksisterende tre som skal bevares

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

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

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 624 - Underjordisk anlegg
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

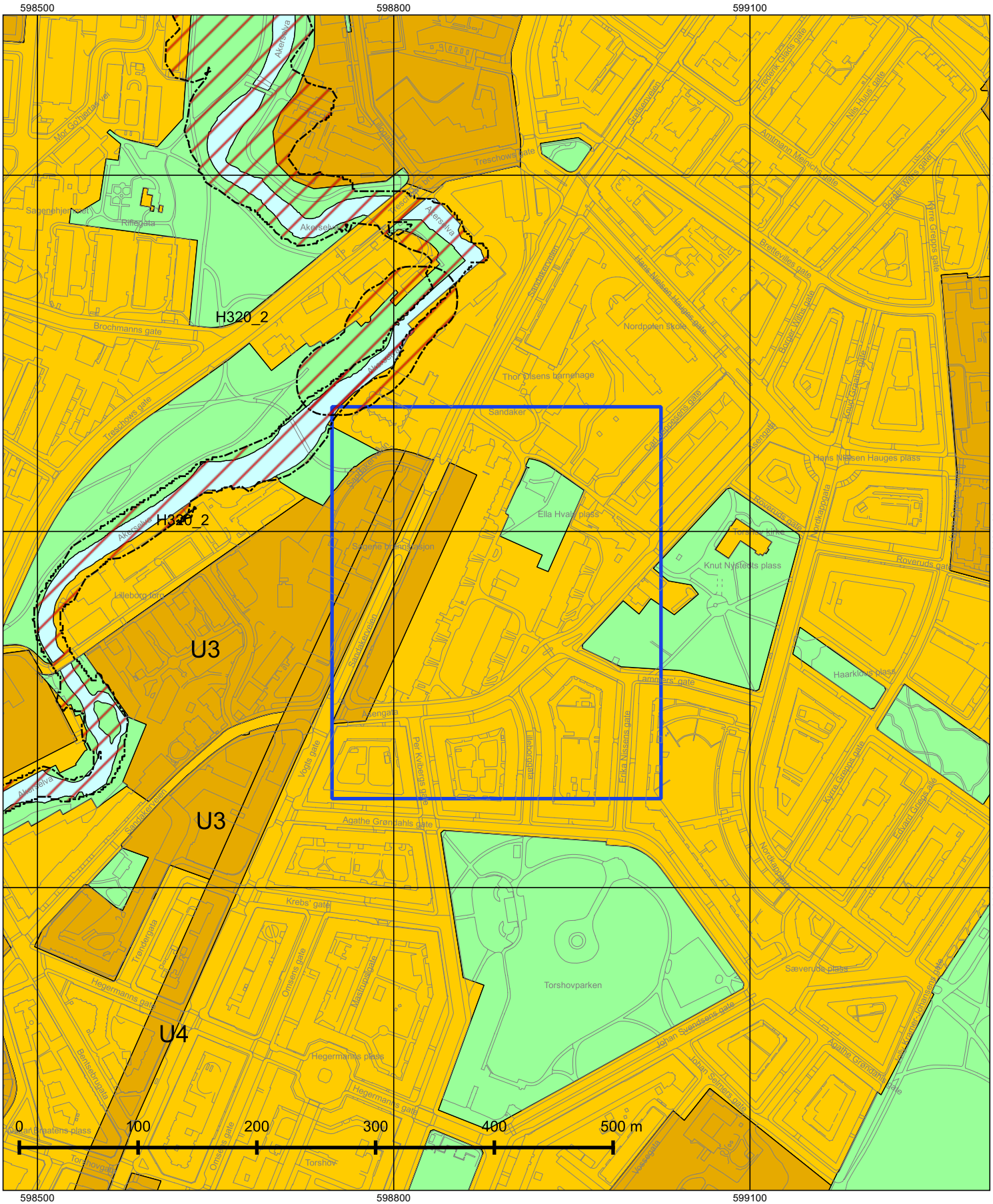
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143246/ 86512462
Adresse: ÅSENGATA 6C
Gnr/Bnr: 224/369

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143246/86512462
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3005555

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

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

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-1855

Endret reguleringsplan for søndre del av kvartalet Vogts gate - Hans Nielsen Hauges gate - Åsengata på Sandaker.

Vedtaksdato: 04.05.1973

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197356941

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for del av kvartalet Vogts gate - Hans Nielsen Hauges gate - Åsengata på Sandaker, Oslo kommune.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med rød begrensningslinje.

§ 2. Bebyggelsen skal være boligbebyggelse, kontor/forretningsbebyggelse og bensinstasjon. I den nordligste boligblokk kan innredes trygdeboliger med nødvendige anlegg.

§ 3. Fellesarealet skal i grunnplanet (ca. cote + 80) benyttes til kjøre- og parkeringsareal for forretnings-, kontor- og boligbebyggelse og til avkjørsel for bensinstasjonen. Det kan ytterligere tillates innredet felles kjøre- og parkeringsareal i plan cote + 80. Fellesaralet skal i det overdekkede plan (ca. cote + 84 i henhold til reguleringskaret) benyttes til oppholdsareal, gangtrafikk og lek.

§ 4. Området for bensinstasjon skal delvis overdekkes som vist på planen, og benyttes til fellesareal (oppholds-, gang- og lekeareal).

§ 5. Det skal være 1,5 biloppstillingsplasser pr. familieleilighet, og 1 biloppstillingsplass pr. 50 gulvmeter forretnings/kontorbebyggelse. Trygdeboligens parkerings behov skal vurderes i forbindelse med søknad om bygge tillatelse.

§ 6. I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal innsendes plan for den ubebygde del av tomten i henhold til par. 69 nr. 3 i bygningsloven med vedtekter for Oslo kommune.

Oslo

S-1980

Endret reguleringsplan for friområde syd for Sandaker skole mellom Sandakerveien og Åsengata.

S-1980 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.12.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401408
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V270177

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-2217

Endret reguleringsplan for del av Åsengata 12 i Sandaker Senter, som reguleres til bygge-område for boliger - fellesareal.

S-2217 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.03.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701325
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

ATTESTER

Jo... ...rkitektkontor A/S,
Griniveien ...

1343 Eiksmarka.

13. februar 1976.

Overarkitekt Sundve

IS/SH 72/3608

Åsengt. 24 m.fl.
Senter Samfunnshus.
Byggherre: OBOS.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 109-118 samt brev av 13.10.75 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Brannvesenets betingelser må følges, kfr. vedlagte gjenpart av 23.1.76.
Gjenpart av helserådets uttalelse av 7.1.76 følger likeledes vedlagt.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 3,4,60,61,78,96 og 108 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

I. Sundve
overarkitekt

John Engh's Arkitektkontor A/S
Grinivn. 123
1343 EIKSMARKA

15. september 1976.

Ingeniør Skappel.

AS/BH 72/3608

Åsengata 24 m.fl.
Senter (samfunnshus, kontor-forretn.bygg - varehus mm).
Blokk A + B +C og Trygdeblokk T.
Byggherre: Oslo Bolig og Sparelag.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 125 samt brev av 27.8.76 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 122 utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

Arild Skappel

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

KONTORADR.: H.HEYERDAHLS GATE 1 VII, OSLO
TELEFON 33 12 80 - POSTADR.: POSTBOKS 8111 DEP.-OSLO 1 - POSTGIRO 1525

Oslo kommune
Bygningsvesenet
Herslebsgt. 19 XII

OSLO 5

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 SEP 1977

Deres ref. | Vår ref. (bes oppgitt ved svar) | Dato

Jnr. 2833/77 H ØMO/mcs | 28. september 1977

Oslo. Dispensasjon fra bygningsloven for Sandaker senter, Åsengt. 24.

Bygningssjefens ekspedisjon av 9. september 1977.

I medhold av § 7 i bygningsloven av 18. juni 1965, meddeler fylkesmannen dispensasjon fra byggeforskriftenes kap. 46:12 for trapp fra korridor til stue i 15. etasje i trygdebolig i Sandaker senter, Åsengata 24.

Dispensasjonen meddeles i samsvar med anbefaling og vilkår i brev av 9. september 1977 fra bygningssjefen.

Fylkesmannens avgjørelse kan påklages i medhold av forvaltningslovens § 28 etter retningslinjene i forvaltningslovens kapittel VI.

En ber vedkommende gjort kjent med dette.

./. De innsendte tegninger og dokumenter legges ved samnen med en gjenpart av dette brev.

Petter Koren

Ørjan Miljeteig-Olssen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 OSLO 5 * 1150 60

KP/LJ

KOPI

Oslo, den
18. mai 1981

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Åsengata 24 m.fl.

Journalnr.
72/3608

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
15.5.81

Bygningens art
Kandaker Senter (samfunnshus, kontor-forretningsbygg-varehus m.m.) Blokk A+B+C og tryndebl. T.

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

Byggemelder
Jahn Engh's arkitetkkontor A/S, Griniveien 123, 1343 Eiksmarka

Ansvarshavende
Sivilingeniør Nils Andresen c/o ing.Th. Furuholmen, Karl Johansgt. 39, Oslo 1

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

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

For bygningssjefen

Kåre Regbo

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

Skj. o-15. ANDERSEN 4/80

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Engh og Seip, Florea, Knutsen Wik
Øverbye A.S
NIls Lassons vei 5
1343 EIKSMARKA

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	96004/7837	96/78576

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hanne L. Hjorth	21. november 1996

Arbeidssted : 224/0369 Åsengata 6A - 6C
Byggherre : Sandaker Brl.v/Per Kvamm, Åsengata 8c, 0480 OSLO
Arbeidets art: ÅSENGATA 6A-6C, TRAPPEROMS YTTERVEGGER ETTERISOLERES OG FORBLENDES MED TEGL

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Det søkes om etterisolering av trapperomsvegger med utvendig isolering og forblending med tegl.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med plan- og bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Nye trapperomsvinduer må monteres slik at de flukter i utvendig veggliv.

Det må innsendes redegjørelse for forankring av isolasjonen.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende må være godkjent.

2. Redegjørelse for konstruksjoner/innfesting være innsendt og godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

Hanne L. Hjorth
Avd.ing.II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Aas, Torstein
Bærum Bygg A/S
Bakerovnsberget 53
1353 BÆRUMS VERK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	960047837	97/6242

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	3. februar 1997

Arbeidssted : 224/0369 Åsengata 6A - 6C
Byggherre : Sandaker Brl.v/Per Kvamm, Åsengata 8c, 0480 OSLO
Arbeidets art: TRAPPEROMS YTTERVEGGER ETTERISOLERES OG FORBLENDES MED TEGL.

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 21.11.96 tillates nå igangsatt. Igangsettingstillatelsen gjelder *HELE ARBEIDET*.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Varsling av kontroll.
Ansvarshavende er selv ansvarlig for all kontroll.

Evt. ønske om kontroll må meldes senest dagen i forveien mellom kl 09.00 og 14.30 på tlf. 22 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Overingeniør

for Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sandaker Brl.v/Per Kvamm
Åsengata 8c

0480 OSLO

Aas, Torstein
Bakerovnsberget 53

1353 BÆRUMS VERK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	960047837	97/29961

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	27. mai 1997

Arbeidssted : 224/0369 Åsengata 6A-6C
Byggherre : Sandaker Brl.v/Per Kvamm, Åsengata 8c, 0480 OSLO
Arbeidets art: ÅSENGATA 6A-6C, TRAPPEROMS YTTERVEGGER ETTERISOLERES OG FORBLENDES MED TEGL

BRUKSTILLATELSE

Melding om gjenstående arbeider.

Plan- og bygningsetaten viser til ansvarshavendes "anmodning om ferdigbesiktigelse" datert 20.05.97.
Med grunnlag i ansvarshavendes egen kontroll, og under forutsetning om at alle arbeider ferdigstilles snarest og innen 01.07.97, vil etaten i dette tilfelle ikke motsette seg at brukstillatelse gis.
Jfr. plan- og bygningslovens §99.

Vi ber om ansvarshavendes skriftlige og forpliktende erklæring når alle arbeider er ferdig, slik at en ferdigkontroll og forhåpentligvis en ferdigattest kan utstedes.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Brigitte Solberg
Brigitte Solberg
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sandaker Brl.v/Per Kvamm
Åsengata 8c

0480 OSLO

Aas, Torstein
Bakerovnsberget 53

1353 BÆRUMS VERK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	960047837	97/44701

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	30. juli 1997

Arbeidssted : 224/0369 Åsengata 6a-6c
Byggherre : Sandaker Brl.v/Per Kvamm, Åsengata 8c, 0480 OSLO
Arbeidets art: ÅSENGATA 6A-6C,TRAPPEROMS YTTERVEGGER ETTERISOLERES OG FORBLENDES MED TEGL

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid , ikke fant noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Overingeniør

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Kjærstad & Beckmann as
Tevlingveien 1
1009 OSLO

Dato: 18 NOV. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200311775-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Lars Hanstensen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSENGATA 6C	Eiendom:	224/369/0/0
Tiltakshaver:	Morten Ellefsen	Adresse:	Åsengata 6C, 0488 OSLO
Søker:	Kjærstad & Beckmann as	Adresse:	Tevlingveien 1, 1009 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL TILTAK OVER DISK - ÅSENGATA 6C

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 e..

Søknaden omfatter rehabilitering og nytt sluk i våtrom.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 18.11.2003, vedlagt tegning nr 1, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Søknaden:
Søknaden omfatter rehabilitering og nytt sluk i ett våtrom i 6.etasje.

Vilkår:
Sandaker Borettslag må samtykke til tiltaket.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av S-1855 med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt 04.05.1973.

Høydeforskjell kjellergulv / avløpsledning:
Det vises til Normalreglement for sanitæranlegg, pkt. 2.5.1: Beskyttelse mot tilbakeslag fra hovedledninger.

Kontrollplan for prosjektering:
Kontrollplan for prosjektering foreligger.

Kontrollplan for utførelse:
Kontrollplan for utførelse er foreligger

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent.

Varsel om tvangsmulkt:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsetting

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.
Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".
Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre

til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Byggeplassmappe

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk behandling

Karen Marie Glad Visnes
Seksjonsleder

Lars Hanstensen
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Kjærstad & Beckmann as
Tevlingveien 1
1009 OSLO

Dato: 16 DES. 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200311775-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Lars Hanstensen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSENGATA 6C	Eiendom:	224/369
Tiltakshaver:	Morten Ellefsen	Adresse:	Åsengata 6C, 0488 OSLO
Søker:	Kjærstad & Beckmann as	Adresse:	Tevlingveien 1, 1009 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ÅSENGATA 6C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk behandling

pp. Mari H. Skagsvold
Karen Marie Glad Visnes
seksjonsleder

Lars Hanstensen
Lars Hanstensen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	**Gnr / Bnr:**	**224 / 369**
Arbeidets og bygningens art	**Adresse:**	**ÅSENGATA 6 C**
	Saksnr:	**2003/11775**
Tiltakshaver	**Registrert dato:**	**18112003**
Ansvarlig søker		

snummer

evert

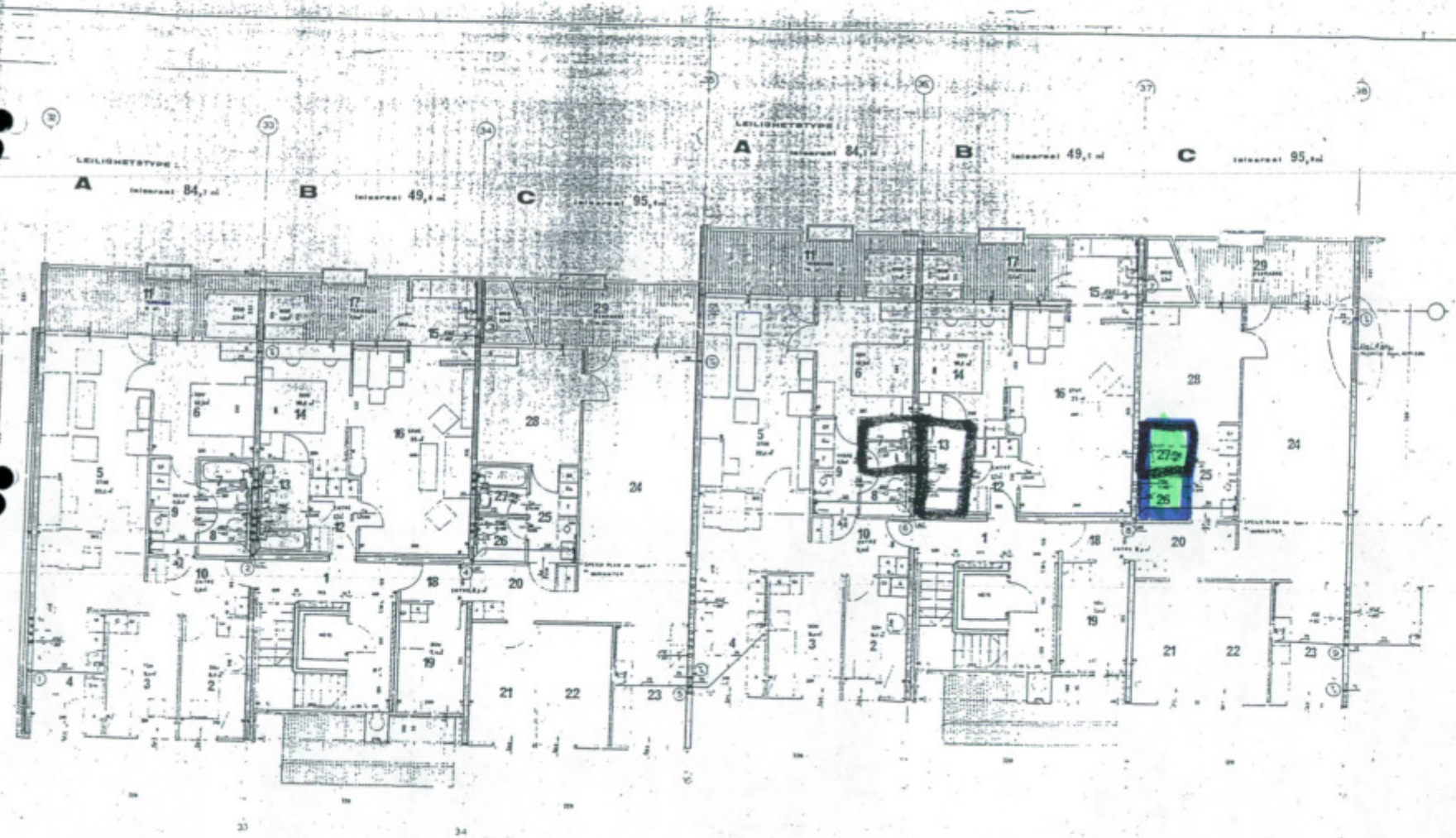
1		16		31		46		61		76		91						
2		17		32		47		62		77		92						
3		18		33		48		63		78		93						
4		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

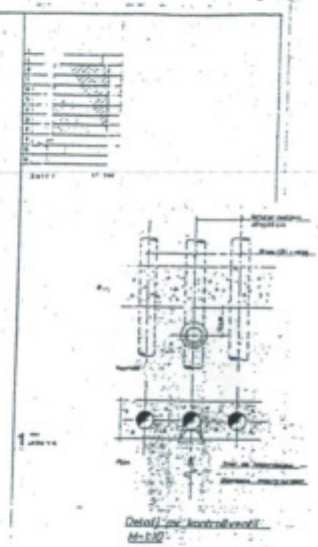
Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000

DÅRLIG ORIGINAL

E1

1





OBOS · 404
SANDAKER

BLOKK
PLAN

KOPI

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Kjærstad & Beckmann as
Tevlingveien 1
1009 OSLO

Dato: 18 FEB. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200401566-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSENGATA 6C	Eiendom:	224/369/0/0
Tiltakshaver:	Henrik Hjelseth	Adresse:	Åsengata 6C, 0480 OSLO
Søker:	Kjærstad & Beckmann as	Adresse:	Tevlingveien 1, 1009 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Søknaden omfatter rehabilitering av baderom.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra e og 95 godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Søknaden er ikke nabovarslet da tiltaket omfatter kun innvendige arbeider.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter rehabilitering av baderom.

Gjeldende plangrunnlag:
Området omfattes av reguleringsplan S- 1855 vedtatt 04.05.1973. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent 18.02.2004.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.
Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".
Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Cathrine Bie
sidemannskontrollør

Vedlegg:
Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjent tegning
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Kjærstad & Beckmann as
Tevlingveien 1
1009 OSLO

Dato: 02 APR 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401566-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSENGATA 6C	Eiendom:	224/369/0/0
Tiltakshaver:	Henrik Hjelseth	Adresse:	Åsengata 6C, 0480 OSLO
Søker:	Kjærstad & Beckmann as	Adresse:	Tevlingveien 1, 1009 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - ÅSENGATA 6C

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Henrik Hjelseth, Åsengata 6C, 0480, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

K.E.Larsson A/S
Oscarsgate 52
0258 OSLO

Dato: 23 APR 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200403446-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Viggo Johannes Aune	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSENGATA 6A	Eiendom:	224/369
Tiltakshaver:	Sandaker borettslag	Adresse:	Åsengata 2A-C, 0480 OSLO
Søker:	K.E.Larsson A/S	Adresse:	Oscarsgate 52, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - FASADEENDRING

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 og 95 b.

Søknaden omfatter fasadeendring ved rehabilitering av betongdekkene og skifte av rekkverk.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 og 95 b godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1, kart, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Fasadeendring ved skifte av rekkverk samt rehabilitering av betongdekker.

Gjeldende plangrunnlag:
Byggeområde for boliger, S-1855, vedtatt 04.05.73.

Estetiske krav:
Rekkverk på balkongene blir blant annet skiftet ut med glassbyggestein i stedet for betongplater som tidligere. Løsningen lar seg forsvare med hensyn til estetiske krav satt i plan- og bygningsloven under § 74.2.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Den samlede vurdering ut fra krav til estetikk og løsning for øvrig godkjennes av plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:
Full avfallsplan gjelder følgende saksnr.: 2004 03431, 2004 03438, 2004 03446 og 2004 03450.

Igangsetting

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

Kontroll
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk behandling

Marit H Slagsvold
Sidemannskontrollør

Viggo Johannes Aune
saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjent tegning
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

K.E.Larsson A/S
Oscarsgate 52
0258 OSLO

Dato: 01 FEB. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200403446-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Viggo Johannes Aune | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSENGATA 6A	Eiendom:	224/369/0/0
Tiltakshaver:	Sandaker borettslag	Adresse:	Åsengata 2A-C, 0480 OSLO
Søker:	K.E.Larsson A/S	Adresse:	Oscarsgate 52, 0258 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - ÅSENGATA 6A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

for Per Arne Horne
avdelingsenhetsleder

Viggo Johannes Aune
saksbehandler

Kopi til:
Sandaker borettslag, Åsengata 2A-C, 0480 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TRYGG VVS AS
Postboks 84, Manglerud
0612 OSLO

Dato: 21.03.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201512739-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Jetmir Sabani	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ÅSENGATA 6 A - C	Eiendom:	224/369/0/0
Tiltakshaver:	SANDAKER BORETTSLAG, v/ OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	TRYGG VVS AS	Adresse:	Postboks 84, Manglerud, 0612 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Åsengata 6 A - C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 12.03.2017.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.03.2017 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: SANDAKER BORETTSLAG, v/ OBOS, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO, sbl444@online.no

FRA KARTVERKET

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0086 (Kristine Carlsen)
Vår referanse: 3719396/26116171
Bestilling: C3 2025-04-04 (7) 76

Dato
04.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
510494	105	28.5.1976	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	363	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1976/510494/105
Uthentet 2025-04-04 12:44

nr. 10494 / 1976
28/5-

Gnr. 224 bnr. 363 .

Delingserklæring.

I anledning deling av eiendommen Vogtsgate 79 (Sandaker sentrum) under utbygging som er ~~bebygd/skal bebygges~~ med boligblokker, varehus, samfunnshus etc. erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen like overfor hverandre har de samme rettigheter som de tidligere hadde for at arealet skal funksjonere som én selvstendig eiendom, herunder rett til atkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold.

Videre erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav og pålegg bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til fellesanlegg og fellesareal.

Denne erklæring gjelder også for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 24/5-1976

Eier:

OBOS-Forretningsbygg
Sandaker Borettslag
Sandaker Borettslag

Skjøteinnehaver:

Oslo kommune
Boligetaten

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0086 (Kristine Carlsen)
Vår referanse: 3719397/26116176
Bestilling: C3 2025-04-04 (7) 79

Dato
04.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
524722	105	22.12.1977	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	369	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1977/524722/105
Uthentet 2025-04-04 12:48

Kema/BS

Nettst.nr.
3984, 3985, 3986

Dbnr.	Dato:
24722	22/12-1977

Oslo byskriverembete
Gamle byområde

K O N T R A K T

Gnr. 224 Bnr. 369.

mellom Sandaker Borettslag, som eier av bygg på kommunal grunn, Åsengt. 2, nedenfor benevnt eieren og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående nettstasjoner på omhandlede grunn.

§ 1.

./. Eieren avstår herved til OL tre rom beliggende som vist på OL's stasjonstegninger nr. 1-9760 datert 16/4.73, 1-9791 datert 8/8.73 og 24-9756 datert 6/5.74, hvis størrelse og utforming er omforenet mellom eieren og OL, og for evrig utført etter bygningskontrollens krav.

I overensstemmelse med godtatt anbud basert på OL's stasjonstegning og generelle bygge- og anbudsbeskrivelse bekoster OL de totale omkostninger i forbindelse med bygging av stasjonsrommene, inkl. tilfredsstillende ventilasjonsordninger.

OL utfører og bekoster selv all elektrisk installasjon i rommene. Det bygningstekniske utstyr, som er oppført på tegningenes stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av OL. Vedlikehold av dette utstyr samt innvendig vedlikehold påhviler OL.

§ 2.

OL har rett til å føre kabler/ledninger ut fra nettstasjonene til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonene. Beplantninger eller andre foranstaltninger (oljetanker o.l.) som hindrer atkomst og forlegging av kabler/ledninger eller svekker stasjonenes ventilasjon, må ikke foretas. Ledninger, kabler, rør, kanaler o.l. som er OL uvedkommende, tillates ikke ført gjennom rommene. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terreng.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonene og plikter i så fall å fjerne de installasjoner og anlegg som er foretatt i rommene uten omkostninger for eieren.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning.

1 fjernadkst kor hul

SANDAKER BORETTSLAG Oslo, den 15/7-77
K.J.Rosenstrøm Vally Børnich
Storm Lundberg
Eier av bygg:

A. Neste fung. adm.dir.
S. Falck-Jørgensen fung.
Oslo Lysverker

På vegne av Oslo kommune, som eier av ovennevnte grunn, samtykker jeg i at kontrakten tinglyses.

Oslo kommune 14/11.1977
Boligsjefen
Erling Krohn Einar Bjørnstad

Kopiens riktighet bekreftes.

Oslo, 22. desbr. 1977
OSLO LYSVERKER

Bjørn Tvilde

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0086 (Kristine Carlsen)
Vår referanse: 3719401/26116196
Bestilling: C3 2025-04-04 (7) 77

Dato
04.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
43073	105	16.7.1986	BESTEMMELSE OM VEG HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	369	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/43073/105
Uthentet 2025-04-04 12:44

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

SANDAKER BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 224
bnr. 369
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 1 352 139,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

DAGBOKFØRT

16. JULI 86 043073

BYSKRIVEREN I OSLO

§ 4 (siteres i sin helhet)

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsevarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger - eller i medhold av § 5 tillater - inngjerding av en tomt - har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (siteres i sin helhet)

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (siteres i sin helhet)

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale saneringS- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 28. november 1985

Oslo kommune
Eiendomssjefen
Jan Lånkan /s/.

SANDAKER BORETTSLAG F

Harald Øyen /s/ Ellen Negaard /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 28. november 1985

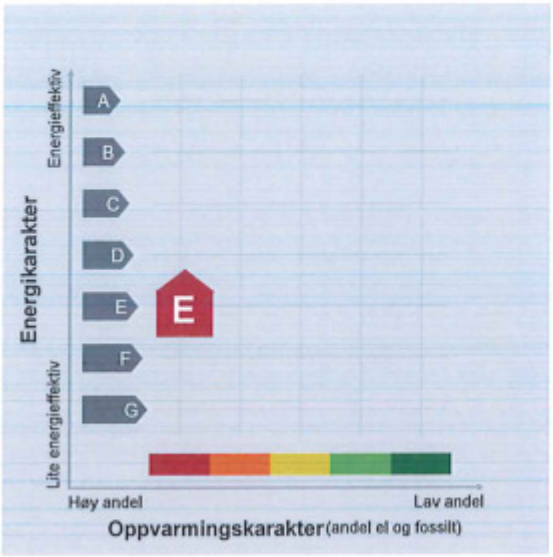
B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.
B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Åsengata 6C
Postnummer	0480
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	369
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81353948
Bruksenhetsnummer	H0801
Merkenummer	Energiattest-2025-122879
Dato	20.05.2025
Innmeldt av	Boligenergi AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Åsengata 6 C
Andelsnr. 327 Orgnr. 948471574 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
154-25-0042

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 92 22 51 44

E-post: henrik.sjuve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater