PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

VARDØGATA 1
VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Informasjon fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Leilighet

Vardøgata 1, 0565 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 452

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2649 **Eiendomsverdi ref nr:** WB1294

Foretak: OP Arnesen AS **Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig



Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

Norsk takst

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Rodeløkka.

Leiligheten ligger i 3. etasje med heis mellom etasjene.

Det er adkomst via svalgang. Felles takterrasse.

Boligen består av entrè/gang, bad/wc, stue/kjøkken og 2 soverom.

Takhøyden i leiligheten er 2,84 m.

2 kjellerboder med gulvareal på til sammen 7,4 m².

Det er opplyst at boligen ble pusset opp av fagfolk i 2023 med blant annet ny kjøkkeninnredning og nytt bad.
Det er i tillegg opplyst i forrige eiers egenerklæring at tilgjengelig dokumentasjon er lastet opp i Boligmappa.no

Oppvarming med panelovner og varmekabler.
Panelovn i entrè/gang, stue/kjøkken og på soverommene.
Varmekabler på badet.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

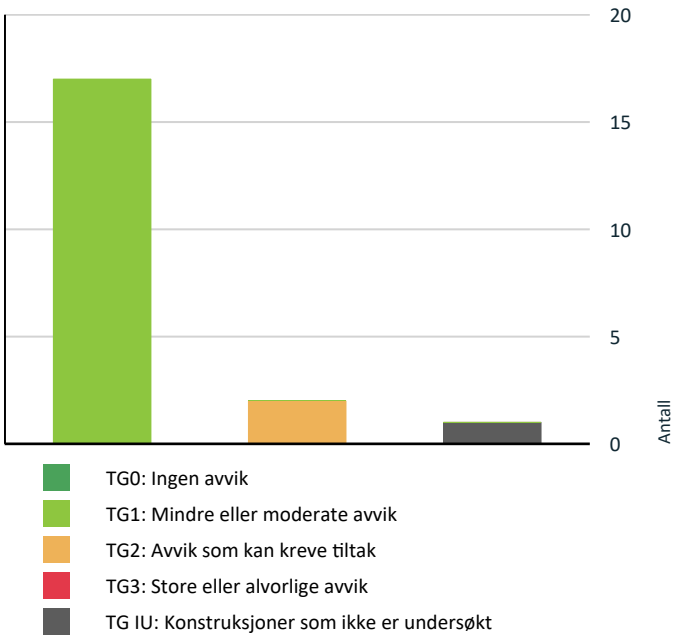
- Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1933

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering		
2000	Ombygging	Det er opplyst at gården ble bygget om fra næring til boliger.
2023	Modernisering	Det er opplyst at hele leiligheten ble pusset opp av fagfolk.

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Boliggård over 4 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heisadkomst mellom etasjene. Næringslokaler i 1. etg. med blant annet REMA 1000.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader er pusset og malt. Flatt tak tekket med papp/membran.
Deler av taket benyttes til felles takterrasse.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass og antatt produksjonsår 2000.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke montert barnesikring på vinduene. Det er observert produksjonsfeil på enkelte glass som basert på tidligere erfaring ikke skal ha betydning for glassenes funksjon. Det er imidlertid tegn til kondensering mellom glassene på et vindu i stue/kjøkken som kan tyde på at ruten har punktert.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes utskifting av punktert glassrute.
Utskifting og utvendig vedlikehold er normalt Borettslagets ansvar.
Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt leilighetsdør med adkomst fra svalgang.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Flislagt gulv i entrè. Gulvoverflater for øvrig består av laminat.
Vegger og himlinger består av malte plater.
Himlinger med innfelte LED-downlights.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er ikke påvist svikt eller vesentlige skjevheter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte trefyllingsdører. Karmer med dempelister til soverommene.

TG 1 Garderober

Beskrivelse

Garderobeskap med innredning fra 2023 i entrè og på soverommene.

TG 1 Innvendig solavskjerming

Beskrivelse

Måltilpassede plissègardiner fra 2024 i vinduene.
Lysdempende på soverommene.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst at badet ble rehabilitert i 2023 og at det foreligger dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dørterskel fremgår av forevist bildedokumentasjon.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk med synlig mansjett i sluket og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
- Dusj med glassvegg.
- Servantseksjon med skuffer og porselenvask.
- Veggskap.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Avtrekket reguleres med kjøkkenventilatoren.

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet ble rehabilitert i 2023 og det foreligger dokumentasjon.
Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

KEO kjøkkeninnredning fra 2023 med glatte fronter og laminat benkeplater. Kjøkkenøy med spiseplass og nedfelt kompositt oppvaskkum. Fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med stoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert på badet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig og mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Bredbåndstilknytning via fibernett. Porttelefon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 7 fordelingskurser. Hovedsikringer på 32 A, jordfeilbryter og fjernavlest måler er plassert i felles tavle.
Det er opplyst om oppgradert sikringsskap med nye jordfeilautomater, nye stikkontakter, brytere, dimmere og varmekabelregulator i 2023.
Samsvarserklæring er fremvist.
Det fremgår ikke av samsvarserklæringen om kabler er trukket om.

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?
   Ja

   Det foreligger fra 2023 men ukjent om det foreligger fra tidligere.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

På generelt grunnlag bør det alltid foretas en gjennomgang av elektriske anlegg.





OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

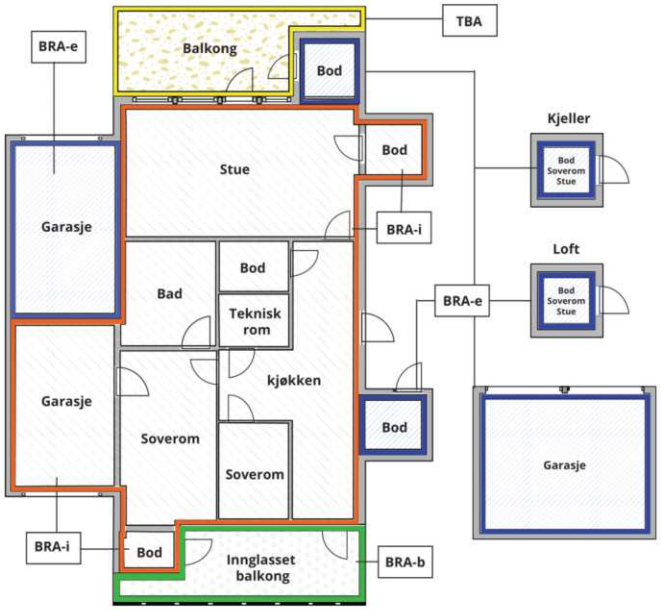
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. Etasje	68			68			68
Kjeller		4		4		4	8
SUM	**68**	**4**				**4**	**76**
SUM BRA	**72**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré/gang, bad/wc, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerboder på 3,6 m² og 3,8 m².
Den største kjellerboden har takhøyde på 1,87 m som er lavere enn krav til måleverdig areal på 1,9 m.
Boder som ligger utenfor 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

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)
Leilighet	68	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Martin Opedal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	452		0	1399.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vardøgata 1, 0565 OSLO

Hjemmelshaver
VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VARDØGATA 1 BORETTSLAG	883678672		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Opedal Martin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet på Rodeløkka.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 1400 m² som tilhører Borettslaget.

Parkering

Borettslaget leier ut parkeringsplasser i garasjeanlegget.
Det er i tillegg beboerparkering i området.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.03.2026	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	10.03.2026	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.03.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.03.2026	
2	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Komplett

Oppdragsnr.
306260059

Selger 1 navn
Martin Opedal

Gateadresse
Vardøgata 1

Poststed	Postnr
OSLO	0565

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90021520

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 306260059

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved forrige salg ble det opplyst om utbedret svertesopp i fuger i dusjsonen og fukt under kjøkkenvask, registrert i tilstandsrapport 2022. Forrige selger opplyste at forholdene var utbedret ved renovering. Jeg kjenner ikke til nye slike forhold i min eiertid.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ref. forrige selgers egenerklæring ble badet renovert før mitt kjøp. Rørarbeider ble opplyst utført av NRA Øst rørentreprenør AS, og øvrige arbeider av Carlsminde drift AS. Jeg har ikke selv utført arbeider på bad/våtrom i min eiertid.

Arbeid utført av: NRA Øst og Carlsminde drift

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ref. tidligere salgsoppgave ble membran/tettesjikt/sluk opplyst fornyet ved totalrenoveringen. Ved tilstandsrapport ble synlig membranmansjett verifisert, og dokumentasjonen viser smøremembran på gulv og vegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ref. forrige selgers egenerklæring ble det utført arbeid på vann og avløp i forbindelse med oppussing av kjøkken og bad. Arbeidet ble opplyst utført av NRA Øst rørentreprenør AS.

Arbeid utført av: NRA Øst

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Drenering/fuktinnsig i kjeller: I borettslagets dokumenter er det opplyst om forhold i kjeller/fellesareal, blant annet heving av gulv og skader på betong i vegg og tak i kjellerrom. Jeg kjenner ikke til konkrete nye fuktforhold i selve leiligheten i min eiertid. Dette har ikke vært et merkbart problem i kjeller mens jeg har bodd i borettslaget.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I borettslagets dokumenter for 2023 er det opplyst om lekkasje fra taket. Lekkasjepunktet ble tettet, men takbelegget ble samtidig omtalt som nær forventet levetid, med mulig behov for rehabilitering innen fem år.

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

Beskrivelse: Ref. forrige selgers egenerklæring og tidligere tilstandsrapport ble det opplyst om mindre ujevnheter/skjevheter i gulv. Jeg kjenner ikke til nye utviklinger i min eiertid og takstmann påpekte ikke det samme ved vurdering i mars 2026.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved forrige salg ble det opplyst om utbedret svertesopp i dusjfuger og fukt under kjøkkenvask. I tillegg opplyste styret i april 2025 at det var observert rotter i borettslaget, at feller var satt ut, og at bestanden tilsynelatende var lav.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260059

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ref. forrige selgers egenerklæring ble det utført el-arbeider i forbindelse med renovering. Arbeidene ble opplyst utført av Rett Elektro AS i regi av Carlsminde drift AS. Jeg har ikke selv utført arbeider eller fått utført arbeider på el-anlegget i min eiertid. Samsvarserklæring er lastet opp i boligmappen.
Arbeid utført av	Rett Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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	I borettslagets dokumenter er det opplyst at det ble utført arbeid på tak etter lekkasje i 2023. Navn på utførende fremgår ikke fullt ut, utover at arbeidet er omtalt utført av blikkenslager.
Arbeid utført av	Ukjent

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

Beskrivelse	Sporveien har vedtatt oppgradering av trikketraseen i Trondheimsveien (Nybrua–Sinsen), inkludert skinner, infrastruktur og holdeplasser. Byggearbeider planlagt fra 2026.

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

Beskrivelse	Det foreligger tilstandsrapport fra forrige salg samt nåværende tilstandsrapport.

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

Beskrivelse	Mulighet for leie av parkeringsplass med eller uten lader, samt for MC av borettslaget.

Document reference: 306260059

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

Beskrivelse

I borettslagets dokumenter er det opplyst om vedlikeholds- og utbedringsbehov som kan påvirke fremtidige kostnader, særlig knyttet til tak, kjeller og heis. Det er tidligere opplyst om taklekkasje og omtalt behov for takrehabilitering, om skader i kjeller/fellesareal, og om heisproblemer hvor tiltak er vurdert.Vindusbytte har vært diskutert, men styret har per nå ikke fattet vedtak om dette. Angående heis er det stort sett fjerning av småstein i vintersesongen som skaper problemer dørene som har vært et problem, men ikke merket noe til dette i min eietid, ser ikke at det fremgår konkrete planer om å bytte ut heisen.

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

Beskrivelse

I borettslagets dokumenter er det opplyst om forhold i fellesarealer, herunder taklekkasje, skader i kjeller med heving av gulv og skader på betong i vegg og tak, samt rotter i borettslaget hvor styret har satt ut feller og viser til lav bestand.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260059

Tilleggskommentar

All tilgjengelig dokumentasjon for boligen er lastet opp i boligmappen.

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: 306260059

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Martin Opedal	94c2540bcfe6c9b4bcd3 5cb1802c162ab225556b	12.03.2026 15:41:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306260059

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

Deres ref.: 306260059 . Vår ref.: 5415-1-304 Dato: 29.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vardøgata 1 Borettslag
Organisasjonsnr:	883678672
Andelseier:	Opedal, Martin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	304
Adresse:	Vardøgata 1, 0565 OSLO
Andelsnummer:	15
Gnr.	227
Bnr.	452
Borettsinnskudd:	Kr. 1 189 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90021520.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjeplass tildeles etter ansiennitet. Administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Innskudd kr 1.000,- for garasjeportåpner som refunderes ved tilbakelevering. Garasje følger ikke leiligheten ved salg. Lån EIKA-152036707omfattes ikke av IN-ordningen. Boligselskapet har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-lån). Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse (evt. tilgodebeløp ved rentenedgang), selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er viktig at megler kontakter forretningsfører før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt slik restanse (evt tilgodebeløp). Selger bør gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse blir etterfakturert. IN innbetalingsfrister: 10 dager før den 30.05 og 30.11. Kontrakt må inngås og gebyr betales mellom 30 og 45 dager før. Felleskostnadene økes med 3,5 % fra 01.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208202650
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	1 257 465,00

Innfrielsesdato:	30.11.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208202669
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	5 307 338,00
Innfrielsesdato:	30.12.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208202677
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	5 631 159,00
Innfrielsesdato:	30.12.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 794,27,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820820267; IN lån 2 - Akonto renter	906,49	
Lån nr: 9820820267; IN lån 2 - Akonto avdrag	343,28	
Lån nr: 9820820266; IN lån 1 - Akonto renter	910,66	
Lån nr: 9820820266; IN lån 1 - Akonto avdrag	344,85	
Felleskostnader	5 289,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 035,-
Fradragsberettigede kostnader:	26 044,-
Annen formue:	61 008,-
Gjeld:	454 880,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208202650
Restsaldo:	34 708,49
Kapitalkostnader:	712,85
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208202669
Restsaldo:	207 769,04
Kapitalkostnader:	1 199,63
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208202677

Restsaldo:	206 816,93
Kapitalkostnader:	1 196,82
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 449 294,46,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon: 22 86 82 07.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Rolf Andreas Lauten, e-post:vardogt1@styrerommet.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 styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Vedtekter
for
Vardøgata 1 Borettslag
Org. nr. 883678672

Vedtatt på ordinært generalforsamling den 08.05.2006
Endret på ordinært sameiermøte 04.05.2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vardøgata 1 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

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

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 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

(4) 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

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 andelseierne 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. Andelseierne 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 en 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 mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) 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 verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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.

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 av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. For å sikre overlapp i styret, velges Styreleder og styremedlem hvert annet år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Hver andelsleilighet kan kun ha en stemme og en representant i styret og vara om gangen.

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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(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 som borettslaget eier
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 forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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

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

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.

HUSORDENSREGLER

VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Vedtatt på årsmøte 13.5.2025

1. **Gyldighetsområde**

   Alle andelseiere plikter å følge husordensreglene. Andelseierne er ansvarlige for at reglene også blir overholdt av andre medlemmer av husstanden, fremleiere og andre som er gitt tilgang til leiligheten og fellesarealene.

   Andelseiere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet av ovennevnte personer.

2. **Bruk av leiligheten**

   Leiligheten skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

   Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være ro.

   Skal en andelseier pusse opp eller arrangere fest med høy lyd, varsles dette ved å henge opp en lapp på tavlen ved inngangen.

   Det kan gis adgang til fremleie av leiligheten for inntil tre år. Dette forutsetter at andelseieren eller en nærstående av andelseieren har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseieren må søke styret om fremleie på eget skjema, som en finner på OBOS sine nettsider. Styret kan bare avslå søknaden dersom det foreligger omstendigheter ved den som skal bruke boligen som gjør at avslaget fremstår som saklig, typisk en berettiget frykt for at vedkommende vil være til sjenanse for de øvrige beboerne. Ulovlig fremleie anses som alvorlig mislighold og kan i ytterste fall medføre krav om salg av leiligheten.

   Det er lov til å leie ut rom i leilighet som andelseieren selv bor i uten godkjennelse av styret.

   Alt vedlikehold innenfor egen inngangsdør er andelseierens eget ansvar. Terrasse uten felles tilgang er å regne som innenfor egen inngangsdør og andelseier plikter å vedlikeholde den på like linje med leiligheten. Feil eller mangler skal meldes styret snarest.

   Andelseiere plikter å ha røykvarslere og brannslukkingsutstyr i leiligheten og å vedlikeholde dette.

   Ved skader i den enkelte leilighet, som dekkes av borettslagets forsikring, deles egenandelen likt mellom andelseier og borettslaget.

Ved renovering av andelseierens leilighet skal gjeldende regler følges. Det er ikke tillatt å gjøre endringer i bygningsmessige konstruksjoner, som takhimlinger eller rominndeling eller endringer av felles rørføringer eller elektrisk anlegg uten søknad til styret. Gjør man slike tiltak, vil borettslaget kunne stille andelseieren ansvarlig. Tilbakeføring og erstatning kan bli krevet.

Forårsaker man skader på felles bygningsmasse eller utearealer, skal man uten opphold varsle styret. Alle andelseiere har på samme måte plikt til å varsle om skader de måtte oppdage i egen leilighet eller fellesarealer.

3. **Fellesarealer**

Alle fellesarealer skal holdes ryddige og ikke brukes til oppbevaring av private eiendeler. Løsøre som er hensatt i fellesarealer uten tillatelse blir fjernet uten varsel.

Det er ikke tillatt å sette søppel i fellesarealene. Søppel og returpapir/pappesker som ikke får plass i søppelkassene må andelseier selv ta hånd om. Oppgangene skal ikke brukes til andre eiendeler som tilhører andelseieren.

Sykler og barnevogner kan parkeres på utendørs fellesarealer, men da på en slik måte at de ikke er til hinder for andre.

Dørene inn til oppgangen, svalgangene, bakgården, garasjeanlegget og bodene i kjelleren skal holdes låst. Det er ikke tillatt å sette noen av disse dørene åpne uten av de er under konstant tilsyn.

Det skal være ro på takterrassen og i gårdsrommet mellom kl 23:00 og kl 09:00.

Plakater skal kun settes opp på oppslagstavla ved inngangen.

Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesarealer.

Fortauet mot Vardøgata og veiarealet i Bodøgata er borettslagets ansvar. Her er det ikke tillatt å hensette ting. Har man behov for dette for eksempel i forbindelse med renovering, må en ta kontakt med styret og få anvist plass. Parkering for kortere tidsrom er tillatt med gyldig oblat.

Takterrassen og gårdsrommet er til felles bruk. Andelshavere som bruker takterrassen og gårdsrommet anmodes om å bidra til å holde det rent og ryddig og ta godt vare på møbler og planter som borettslaget har anskaffet. Etter bruk skal takterrassen og gårdsrommet forlates slik de var før bruk. Dette betyr at puter skal plasseres i putekasser, grill skal rengjøres, parasoller skal tas ned og søppel skal tas med.

All aktivitet må skje uten sjenanse for andre. Det er ikke tillat med høy musikk, løse hunder mv. Er noen til sjenanse kan de bli bedt om å forlate takterrassen eller gårdsrommet.

Takterrassen
Andelseieren kan med seg inntil 10 gjester på takterrassen. Det er andelseiers ansvar å sørge for at gjester følger reglene for oppførsel på takterrassen. Det er ikke anledning til å reservere plass på takterrassen.

Gårdsrommet
Sykler parkeres på egne stativer. Styret varsler opprydding en gang i året. Da vil sykler som ikke er merket slik styret har bedt om bli fjernet.

Garasjen
Andelseiere har fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser i garasjen. Er det venteliste på tildeling av parkeringsplass, kan ikke hver andelseier forvente å få leie mer enn en plass.

Andelseier leier kun areal innfor oppmerket plass. Kjøretøy som er plassert utenfor det oppmerkede arealet vil bli tauet bort uten forvarsel. Parkeringsplassen skal kun benyttes til kjøretøy med tilbehør og det er ikke tillatt å lagre andre eiendeler der.

Svalgangene
Svalgangene brukes til felles ferdsel og er en viktig rømningsvei i tilfelle brann. Svalgangene skal ikke brukes til oppbevaring av sykler, annet løsøre og søppel. Andelseieren kan der hvor det ikke er til hinder for andre plassere små utemøbler.

4. **Dyrehold**

Det er tillatt å ha husdyr så lenge disse ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere. Hunder skal alltid holdes i bånd. Katteiere er ansvarlig for utplassering av kattetoaletter.

5. **Kontakt med styret**
Andelshavere kan henvende seg til styret gjennom borettslagets mail vardogata1@gmail.com og Vibbo. Tavla ved inngangen brukes til info fra styret og informasjon mellom andelseiere.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5415
VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VARDØGATA 1 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 4. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5415

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VARDØGATA 1 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

Rolf Andreas Lauten er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Martin Gammelsæter er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 - 1.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Rolf Andreas Lauten

Styrets årsrapport

I løpet av året arbeider styret både med daglig drift og vedlikehold av borettslaget. Dette arbeidet gjennomføres i en kombinasjon av styremøter og løpende korrespondanse gjennom året. I tillegg har styret gjennomført dugnader og kjøpt inn juletre til borettslaget.

I 2025 har styret avsluttet kartlegging av status på vinduer i borettslaget. Alle beboere har blitt oppfordret til å rapportere status for sine vinduer til styret for å etablere en status for hele borettslaget. Vinduer antas å være fra året borettslaget ble etablert, omtrent ved årtusenskiftet, og de fleste vinduer i borettslaget fremstår som brukbare. Oslo kommune gir, etter gjeldende regler, ikke støtte til utskifting av vinduer som er mindre enn 30 år gamle. Styret har besluttet å utsette videre arbeid med å vurdere bytte av vinduer til vinduene har blitt 30 år.

Rottefeller er utplassert i kjelleren etter at rotter ble observert. Vaktmester fant en mulig åpning for rotter som har blitt sperret. Den kontinuerlige inspeksjonen av fellene indikerer at det ikke lenger er spor av rotter i kjeller. Naturlig nok er det rotter i garasjen. Beboere oppfordres til ikke å la dør mellom kjeller og garasje stå åpen. Dette både for å gjøre det vanskeligere for rotter å komme inn i kjeller men også for at uvedkommende ikke skal komme inn i borettslaget.

Styret besluttet å si opp felles avtale om TV og internett med Telenor og bytte til en ren fiberløsning fra Global Connect. Byttet er motivert av økende kommunale kostnader. Det borettslaget sparer ved å velge en rimeligere internettløsning går med til å dekke kraftige økninger i kommunale avgifter og bidrar til en normal økning av felleskostnader.

Det er gjentatte problemer med borettslaget sine garasjeporter. Tilsynelatende ødelegges de når personer kolliderer med dem. Styret vurderer å etablere overvåkning av garasjeportene for å bedre kunne dokumentere hva som skjer når portene blir ødelagt. Styret tenker også at overvåkning kan ha en preventiv virkning. En slik overvåkning bør gjennomføres i samarbeid med Solhauggata 2 borettslag.

Sameiet mellom Vardøgata 1 og Trondheimsveien 72 er fremdeles ikke formalisert. Arbeid med å formalisere dette pågår.

Stikkledning for vann inn til borettslaget ble byttet sommeren 2025 etter at Vann- og avløpsetaten påviste mulig lekkasje. Graving viste at lekkasjen var på kommunens ledning, men både stikkledning for vann og avløp ble byttet etter at rørene hadde blitt gravet frem. Det ligger flere høyspentledninger i fortau over rør, noe som gjør graving mer kostbart, og styret mente at det var unødvendig å ta denne kostnaden flere ganger.

Styret har oppgradert alarmtelefonen i heisen. Den gamle benyttet 2G nettverk som er i ferd med å legges ned. En ny serviceavtale for heis med KONE er også etablert. Heismontøren fra KONE sier at den tekniske tilstanden til heisen er god.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VARDØGATA 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslaget 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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YD5L3-UWZU6-KO6BW-0SOVQ-F2X0G-Y2BHV

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 1 173 909 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 238 424.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

VARDØGATA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 883678672, KLIENTNR. 5415

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 329 558**	**2 623 938**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 173 909	114 615
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-435 921	-408 995
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-829 123	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-91 135**	**-294 380**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 238 424**	**2 329 558**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 383 072	2 435 333
Kortsiktig gjeld		-144 648	-105 775
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 238 424**	**2 329 558**

Dokument-ID 092221155575754865 26

VARDØGATA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 883678672, KLIENTNR. 5415

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	864 724	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 436 292	3 199 819	3 313 000	4 189 000
Andre inntekter	3	5 000	3 704	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 306 016**	**3 203 523**	**3 313 000**	**4 189 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-11 585	-6 585	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-105 773	-100 940	-106 000	-110 770
Konsulenthonorar		-53 006	-69 112	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-711 461	-894 909	-611 000	-612 830
Forsikringer		-264 202	-230 511	-277 000	-308 200
Kommunale avgifter	8	-458 621	-418 841	-472 820	-495 960
Energi/fyring	9	-146 002	-131 118	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-280 193	-247 048	-257 000	-264 710
Andre driftskostnader	10	-194 344	-187 005	-189 000	-191 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 293 647**	**-2 354 529**	**-2 191 820**	**-2 293 170**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**1 012 369**	**848 994**	**1 121 180**	**1 895 830**
Innbetalt andel fellesgjeld		829 123	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 841 492**	**848 994**	**1 121 180**	**1 895 830**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	73 697	76 158	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-741 279	-810 537	-902 000	-660 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-667 582**	**-734 379**	**-872 000**	**-630 000**
ÅRSRESULTAT		**1 173 909**	**114 615**	**249 180**	**1 265 830**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		1 173 909	114 615		

Dokument-ID 092221155575754865 26

VARDØGATA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 883678672, KLIENTNR. 5415

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	68 957 313	68 957 313
Tomt		2 480 000	2 480 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**71 437 313**	**71 437 313**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		71 492	62 717
Andre kortsiktige fordringer	14	70 475	6 843
Driftskonto OBOS-banken		1 124 168	1 286 482
Sparekonto OBOS-banken		1 116 936	1 079 291
SUM OMLØPSMIDLER		**2 383 072**	**2 435 333**
SUM EIENDELER		**73 820 385**	**73 872 646**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Annen egenkapital	15	9 320 559	8 146 649
SUM EGENKAPITAL		**9 324 459**	**8 150 549**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	12 365 178	13 630 222
Borettsinnskudd	17	51 986 100	51 986 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**64 351 278**	**65 616 322**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		105 251	68 437
Påløpte renter		3 557	4 358
Påløpte avdrag		2 860	0
Annen kortsiktig gjeld	18	32 980	32 980
SUM KORTSIKTIG GJELD		**144 648**	**105 775**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**73 820 385**	**73 872 646**
Pantstillelse	19	78 741 700	78 741 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2026

Dokument-ID 092221155575754865 26

Styret i Vardøgata 1 Borettslag

Rolf Andreas Lauten /s/ Hanne Haavik /s/ Carl-Fredrik Lorentsen Øwre /s/

Jon Andre Aronsen /s/

Dokument-ID 092221155575754865 26

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	5 100
Strøm elbil	19 600
Felleskostnader	2 220 552

Dokument-ID 092221155575754865 26

Garasje	179 520
Parkering	11 520
Kapitalkostnader IN I	421 415
Kapitalkostnader IN II	445 763
Reg.kapitalkostnader IN I	-1 147
Reg.kapitalkostnader IN II	-1 307
Fratrekk kapitalkostnader	-864 724
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 436 292**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Egenandel forsikring - viderefakturert	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 000**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 585
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 585**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Transgrav A.S.	-485 366
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-485 366**
Drift/vedlikehold bygninger	-42 138
Drift/vedlikehold elektro	-647
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 743
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 011
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 790
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-766
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-711 461**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Dokument-ID 092221155575754865 26

Eiendomsskatt	-5 120
Vann- og avløpsgebyr	-328 417
Renovasjonsgebyr	-125 084
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-458 621**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-146 002
SUM ENERGI / FYRING	**-146 002**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 461
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 061
Annet driftsmateriale	-699
Vaktmestertjenester	-93 298
Renhold ved firmaer	-81 266
Snørydding	-677
Andre driftskostnader	-1 859
Andre kontorkostnader	-2 245
Telefon, annet	-1 785
Bank- og kortgebyr	-2 437
Øreavrunding	-5
Velferdskostnader	-550
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-194 344**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	32 175
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 877
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 645
SUM FINANSINNTEKTER	**73 697**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-82 848
Pantegjeldsrenter	-319 991
Pantegjeldsrenter	-338 440
SUM FINANSKOSTNADER	**-741 279**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	68 957 313
SUM BYGNINGER	**68 957 313**

Tomten ble kjøpt i 2001.
Gnr.227/bnr.452
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

Dokument-ID 092221155575754865 26

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	67 779
Til gode av eierne	2 696
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**70 475**

NOTE 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	6 021 947
Egenkapital fra IN tidligere år	3 619 516
Egenkapital fra IN 2025	829 123
Reduksjon EK fra IN	-1 150 027
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**9 320 559**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2010	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 432 562	
Nedbetalt i år	229 628	
		-1 337 810
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 42 år.		
Opprinnelig, 2008	-9 539 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 670 533	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	100 277	
Nedbetalt tidligere, IN	2 002 297	
Nedbetalt i år, IN	415 481	
		-5 350 412
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 42 år.		
Opprinnelig,2008	-9 810 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 996 167	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	106 016	
Nedbetalt tidligere, IN	1 617 219	
Nedbetalt i år, IN	413 642	
		-5 676 956
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 365 178**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 17
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-51 986 100

Dokument-ID 092221155575754865 26

SUM BORETTSINNSKUDD	**-51 986 100**

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-32 980
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-32 980**

NOTE 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 986 100
Pantelån	12 365 178
Beregnede IN forpliktelser	3 298 612
TOTALT	**67 649 890**

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

Bygninger	68 957 313
Tomt	2 480 000
TOTALT	**71 437 313**

Dokument-ID 092221155575754865 26

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 30.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 4.05.26
Selskapsnummer: 5415 **Selskapsnavn:** VARDØGATA 1 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rolf Andreas Lauten er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Martin Gammelsæter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Rolf Andreas Lauten

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 883678672
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. april kl. 09:00 til 4. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

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:**
> Rolf Andreas Lauten er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Gammelsæter er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

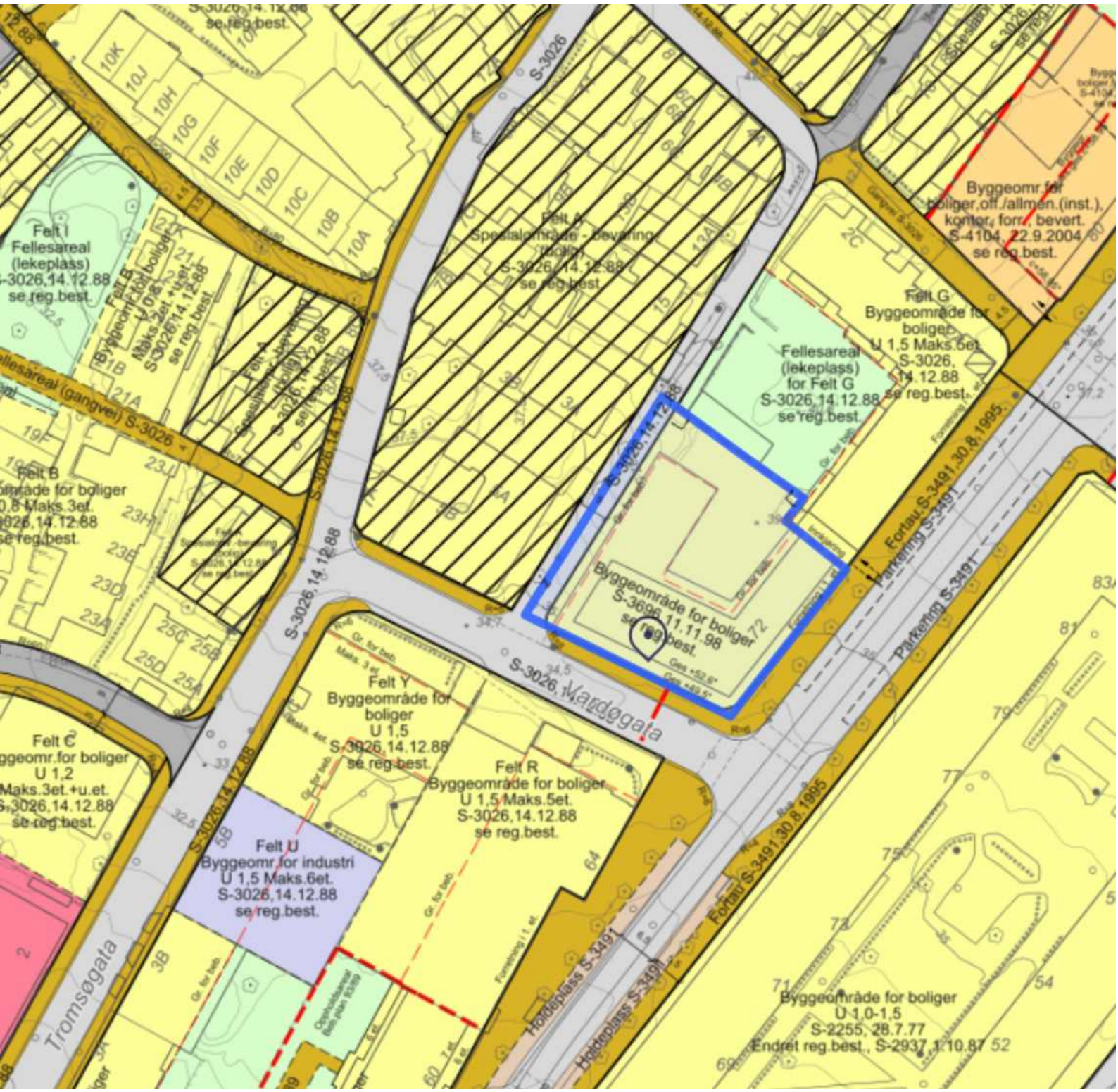
Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Rolf Andreas Lauten (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Rolf Andreas Lauten


Felt I
Fellesareal
(lekeplass)
S-3026,14.12.88
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for boliger
U 0,8 Maks.3et.
S-3026,14.12.88
se reg.best.
Fellesareal (gangvei) S-3026
Felt A
Spesialområde - bevaring
(bolig)
S-3026,14.12.88
se reg.best.
S-3026
S-3026,14.12.88
Byggeområde for boliger
S-3696,11.11.98
se reg.best.
Fellesareal
(lekeplass)
for Felt G
S-3026,14.12.88
se reg.best.
Felt G
Byggeområde for
boliger
U 1,5 Maks.5et.
S-3026,
14.12.88
se reg.best.
Byggeomr.for
boliger,off./allmen.(inst.),
kontor, forr., bevert.
S-4104, 22.9.2004
se reg.best.
Fortau S-3491,30.8.1995
Parkering S-3491
S-3026,Vardøgata
Felt Y
Byggeområde for
boliger
U 1,5
S-3026,14.12.88
se reg.best.
Felt R
Byggeområde for boliger
U 1,5 Maks.5et.
S-3026,14.12.88
se reg.best.
Felt U
Byggeomr.for industri
U 1,5 Maks.6et.
S-3026,14.12.88
se reg.best.
Felt C
Byggeomr.for boliger
U 1,2
Maks.3et.+u.et.
S-3026,14.12.88
se reg.best.
Tromsøgata
Holdeplass S-3491
Fortau S-3491,30.8.1995
Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937,1.10.87

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

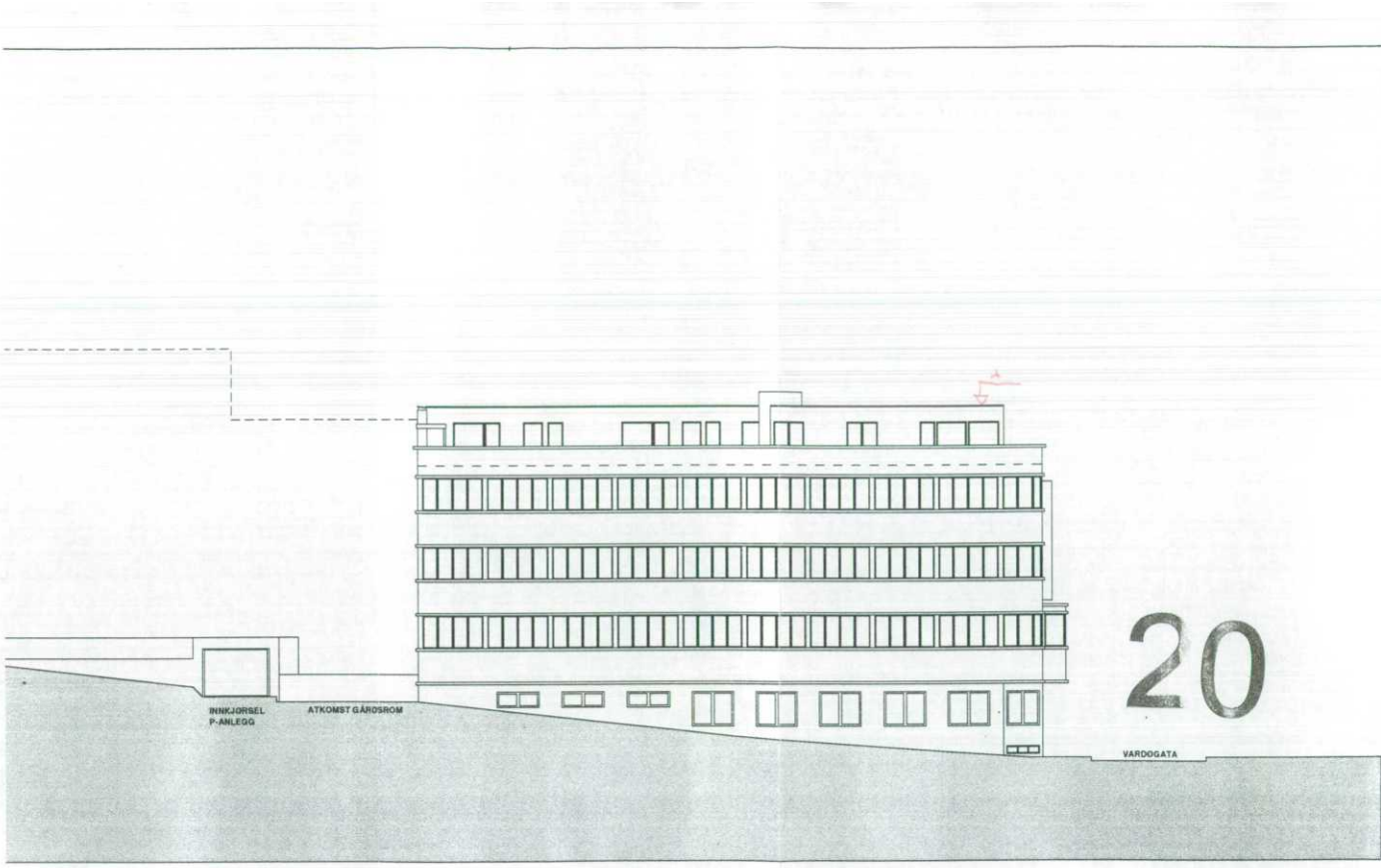
Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	Trondheimsveien 72	Journalnr.	9800875
Arbeidets og bygningens art		Innlevert	
Byggherre			
Anmelder			

X		16	✓	31		46		61		76		91							
2	✓	17	✓	32		47		62		77		92							
3	✓	18	X	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		11		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									

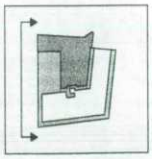
Mottatt GAB 02.05.2001 fadl

Nabovarsel

Ant. 20/01 -99 Igangs. 17/02 -2000 Tatt i bruk 25/04 2001



A042 BYGGEMELDING



REVISJON	TEKST	DATO	SIGN	KONTR
B	Baldakin på 5. etg. inntegnet	06.10.2000	H.K.	J.L.
A	Ny vindusinndeling i 5. etg.	02.05.2000	H.K.	J.L.

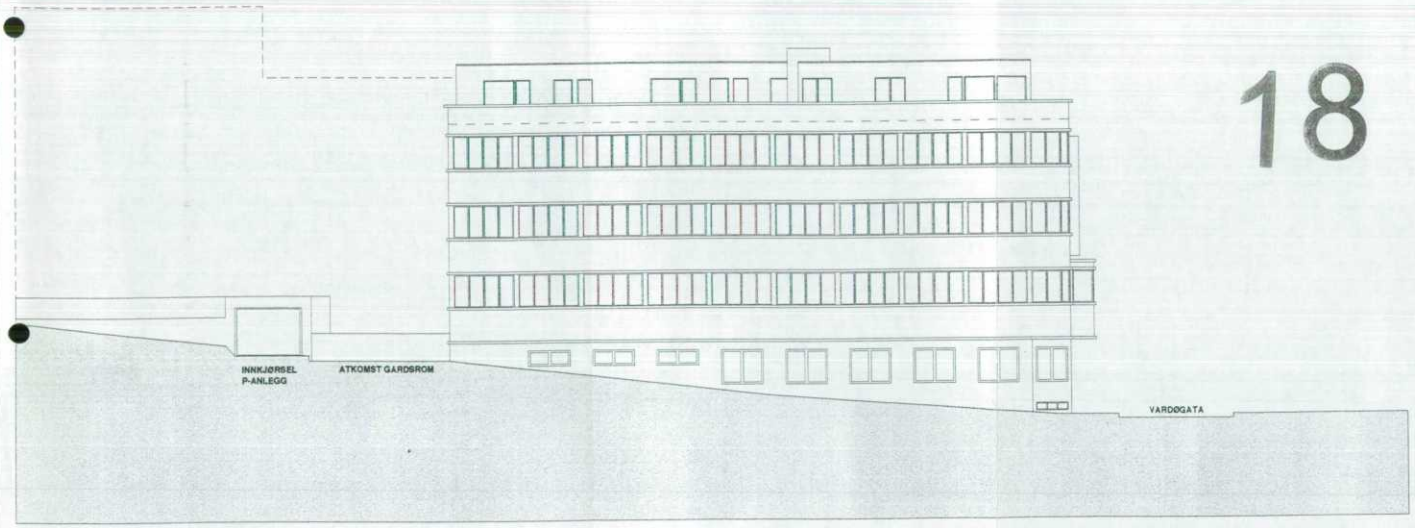
PROSJEKT: 227 / 452 TRONDHEIMSVN. 72 227 / 466 VARDOGATA 1

TILTAKSHAVER: TRONDHEIMSVN 72 BORETTSLAG c/o/ BALDER EIENDOM AS

TEGNING: NY FASADE BODØGATA

Dato	Målf.	Tegnet av	Kontr.	Prosj.nr.	Tegn.nr.	Rev.
02.06.98	1: 200	JL	HK	021TRH	A042	B

Code: arkitektur as



18

A042 BYGGEMELDING

A	Ny vindusinndeling i 5. etg.	02.05.2000	H.K	J.L
REVISJON	TEKST:	DATO:	SIGN	KONTR

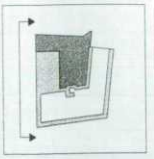
PROSJEKT: 227 / 452 TRONDHEIMSVN. 72 227 / 466 VARDØGATA 1

TILTAKSHAVER: TRONDHEIMSVN 72 BORETTSLAG c/o BALDER EIENDOM AS

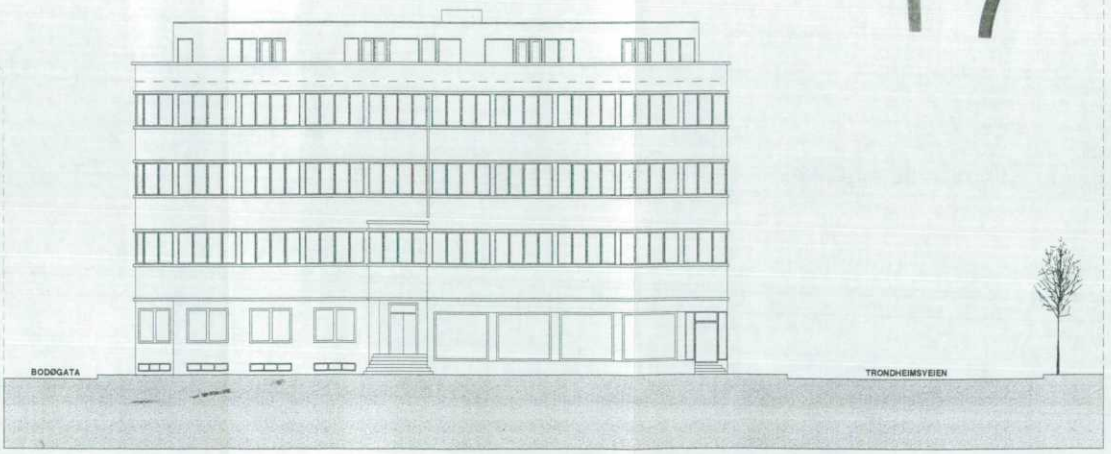
TEGNING: NY FASADE BODØGATA

Dato	Mål	Tegnet av	Kontr.	Prosj.nr	Tegn.nr	Rev
02.06.98	1:200	JL	HK	021TRH	A042	A

ARKITEKT:
Code: arkitektur as
Brugata 17, 0186 Oslo tel: 22 05 78 80 fax: 22 05 78 81 email: code@online.no org.nr: 979 395 175 mva



17



A041 BYGGEMELDING

A	Ny vindusinndeling i 5. etg.	02.05.2000	H.K.	J.L.
REVISJON	TEKST:	DATO:	SIGN.	KONTR.

PROSJEKT: 227 / 452 TRONDHEIMSVN. 72 227 / 466 VARDØGATA 1

TILTAKSHAVER: TRONDHEIMSVN 72 BORETTSLAG c/o BALDER EIENDOM AS

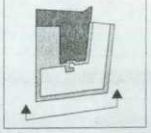
TEGNING: NY FASADE VARDØGATA

Dato	Målt	Tegnet av	Kontr.	Prosjekt	Tegn.	Rev.
02.06.98	1: 200	JL	HK	021TRH	A041	A

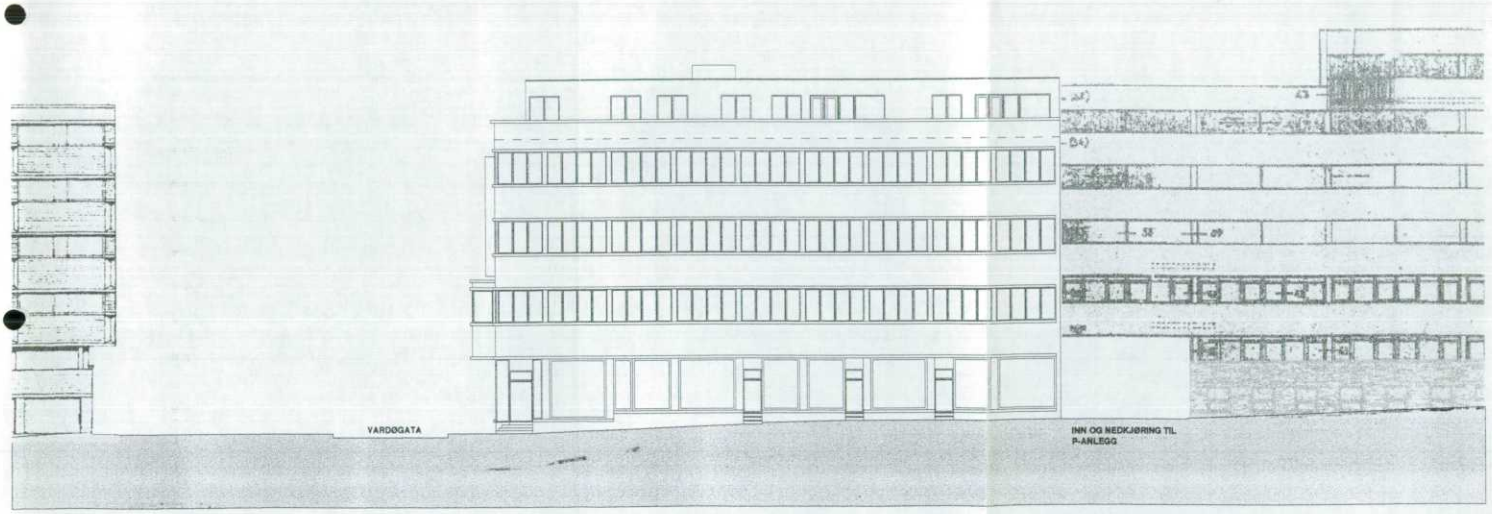
Adresse:

Code: arkitektur as

Brugata 17, 0186 Oslo tel: 22 99 79 80 fax: 22 99 79 81 email: code@online.no org.nr: 979 990 175 mva



16



A- 040 BYGGEMELDING

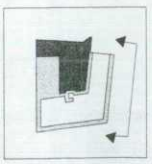
A	Ny vindusinndeling i 5. etg.	02.05.2000	H.K.	J.L.
REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN:	KONTR:

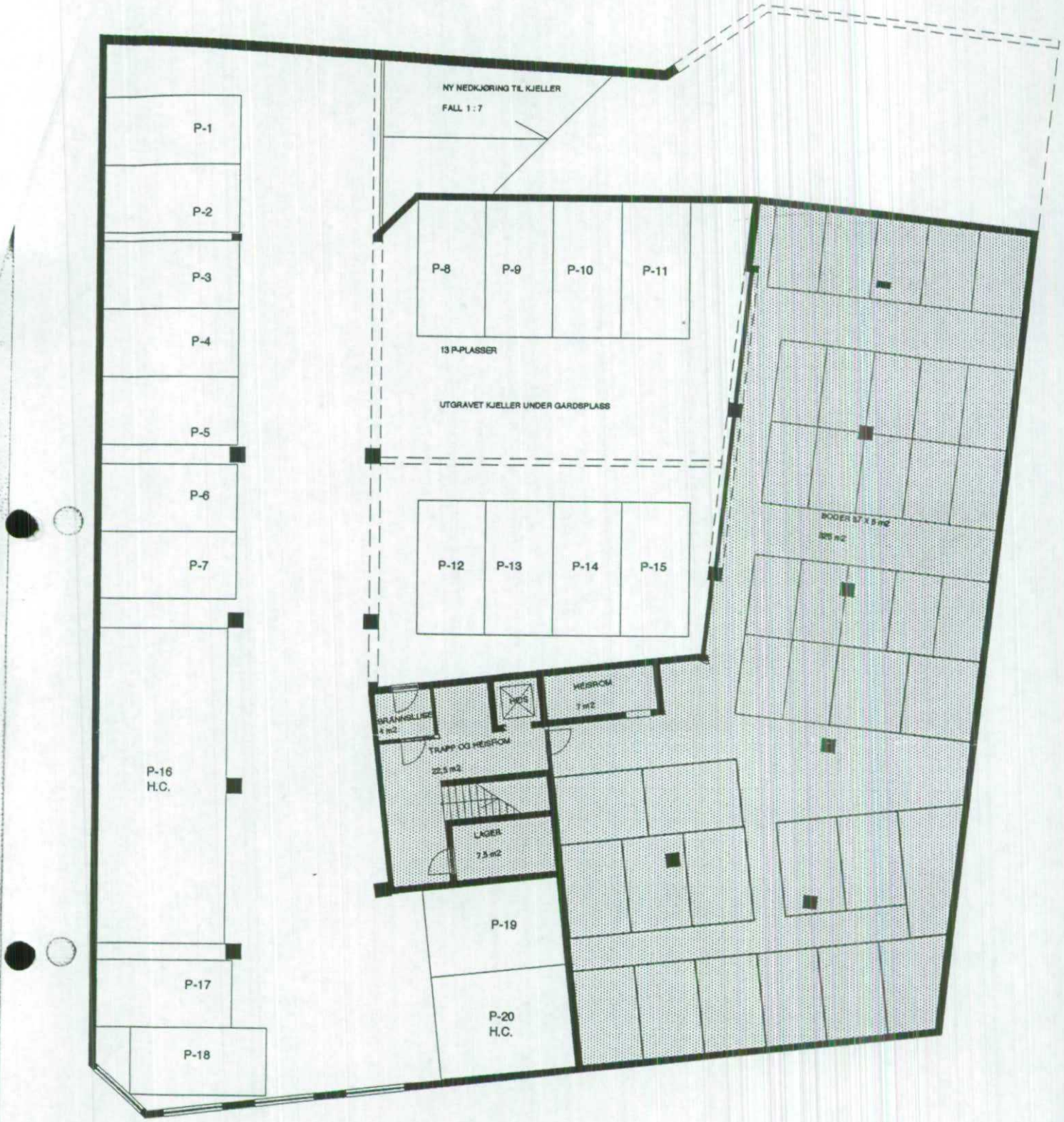
PROSJEKT:	227 / 452 TRONDHEIMSVN. 72 227 / 466 VARDØGATA 1
TILTAKSHAVER:	TRONDHEIMSVN 72 BORETTSLAG c/o/ BALDER EIENDOM AS
TEGNING	NY FASADE TRONDHEIMSVEIEN

Dato:	Mål:	Tegnet av:	Kontr:	Prosj.nr:	Tegn.nr:	Rev:
02.06.98	1: 200	JL	HK	021TRH	A040	A

ARKITEKT

Code: arkitektur as
Brugata 17, 0186 Oslo tel: 22 05 79 80 fax: 22 05 79 81 email: code@online.no org.nr: 976 395 173 mva



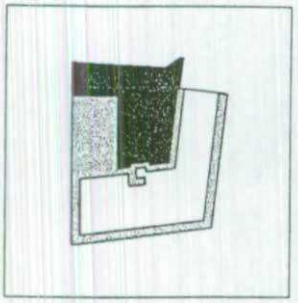


Revisjon - A- 020 BYGGEMELDING

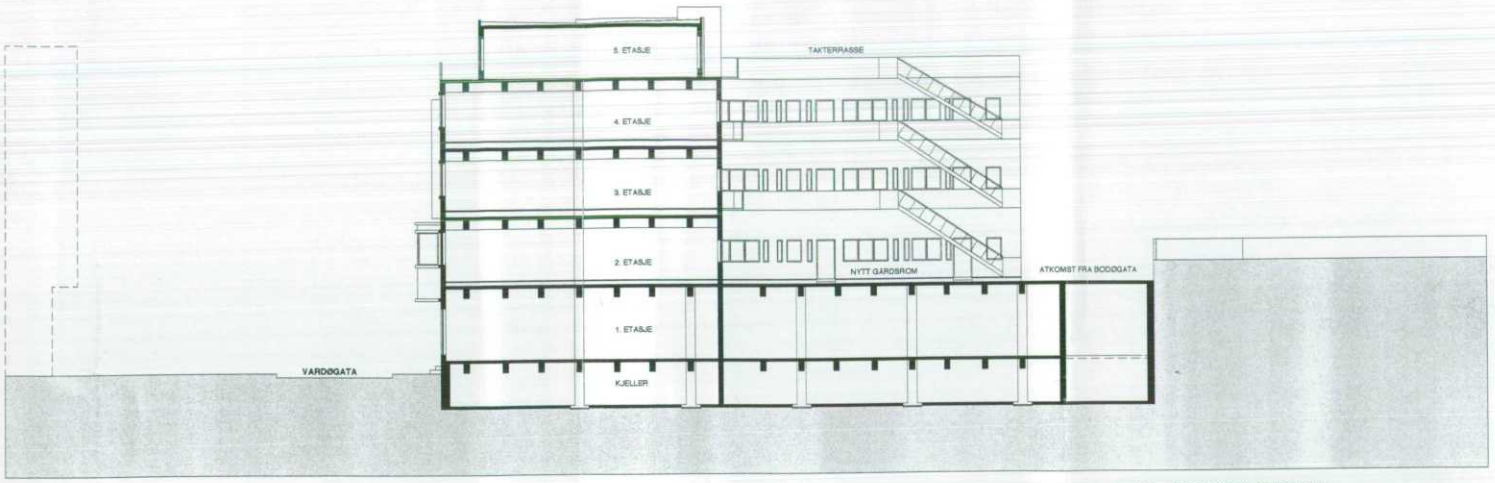
REVISJON:	TEKST: Endret parkering	DATO: 07.03.99	SIGN: JL	KONTR: HK
PROSJEKT:	227 / 452 TRONDHEIMSVN. 72 227 / 466 VARDØGATA 1			
TILTAKSHAVER:	TRONDHEIMSVN 72 BORETTSLAG c/o/ BALDER EIENDOM AS			
TEGNING:	REVIDERT PARKERING - KJELLERPLAN			

Dato:	MÅL:	Tegnet av:	Kontr:	Prosj.nr:	Teg.nr:	Rev:
~~02.06.98~~	1: 200	JL	HK	021.TRH	A- 020	01

CODE: illustrated future as
torggata 33, 0183 Oslo tel: 22 11 46 07 fax: 22 11 46 08 email: code@online.no org.nr: 979 395 175 mva



13

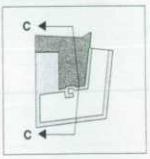


A- 045 BYGGEMELDING

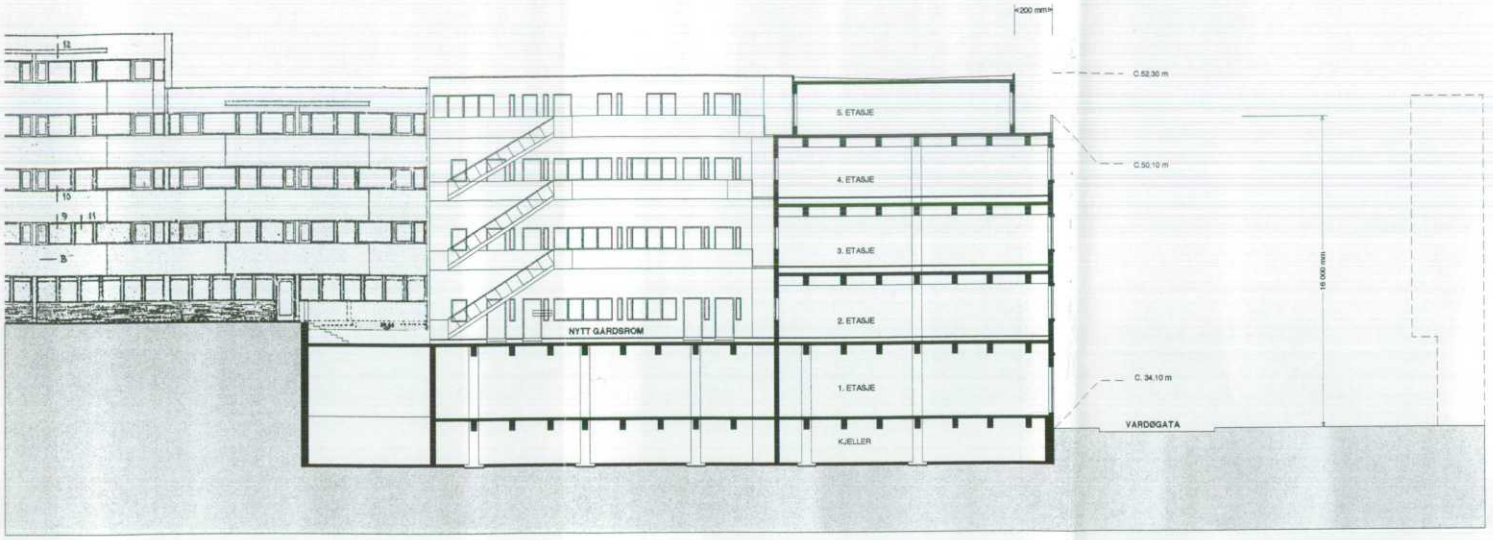
REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN:	KONTR:
PROSJEKT:	227 / 452 TRONDHEIMSVN. 72 227 / 466 VARDØGATA 1			
TILTAKSHAVER:	TRONDHEIMSVN 72 BORETTSLAG c/o/ BALDER EIENDOM AS			
TEGNING	SNITT OG OPPRISS AV NYTT GARDSROM C - C			

Dato:	Målt:	Tegnet av:	Kontr:	Prosj.nr:	Tegn.nr:	Rev:
02.06.98	1: 200	JL	HK	021.TRH	A- 045	

Adr:
CODE: Illustrated future as
Tryggata 33, 0160 Oslo tel: 22 11 46 07 fax: 22 11 46 08 email: code@online.no org.nr: 979 395 175 mva



9



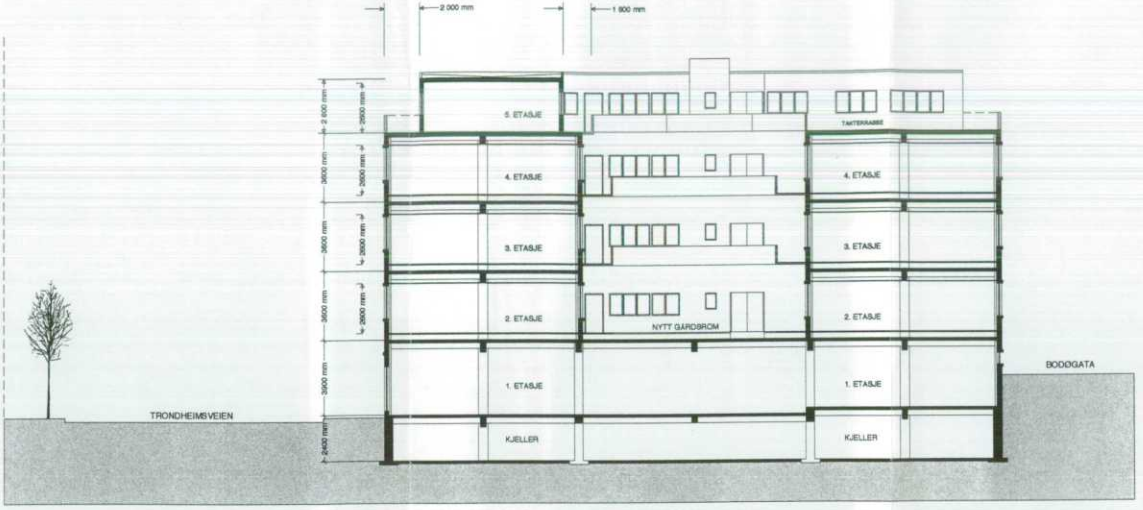
A- 044 BYGGEMELDING

REVISJON	TEKST:	DATO:	SIGN:	KONTR.
PROSJEKT:	227 / 402 TRONDHEIMSVN. 72 227 / 466 VARDØGATA 1			
TILTAKSHAVER:	TRONDHEIMSVN 72 BORETTSLAG c/o BALDER EIENDOM AS			
TEGNING:	SNITT OG OPPRISS AV NYTT GARDSROM B - B			

Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontr:	Prosj.nr:	Tegn.nr:	Rev:
02.06.98	1 : 200	JL	HK	021.TRH	A- 044	

utført: **CODE:** Illustrated future as

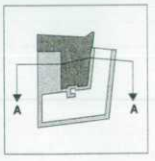
Storgata 30, 0183 Oslo tel. 22 11 46 07 fax: 22 11 46 08 email: code@code.no org.nr: 979 395 175 mva

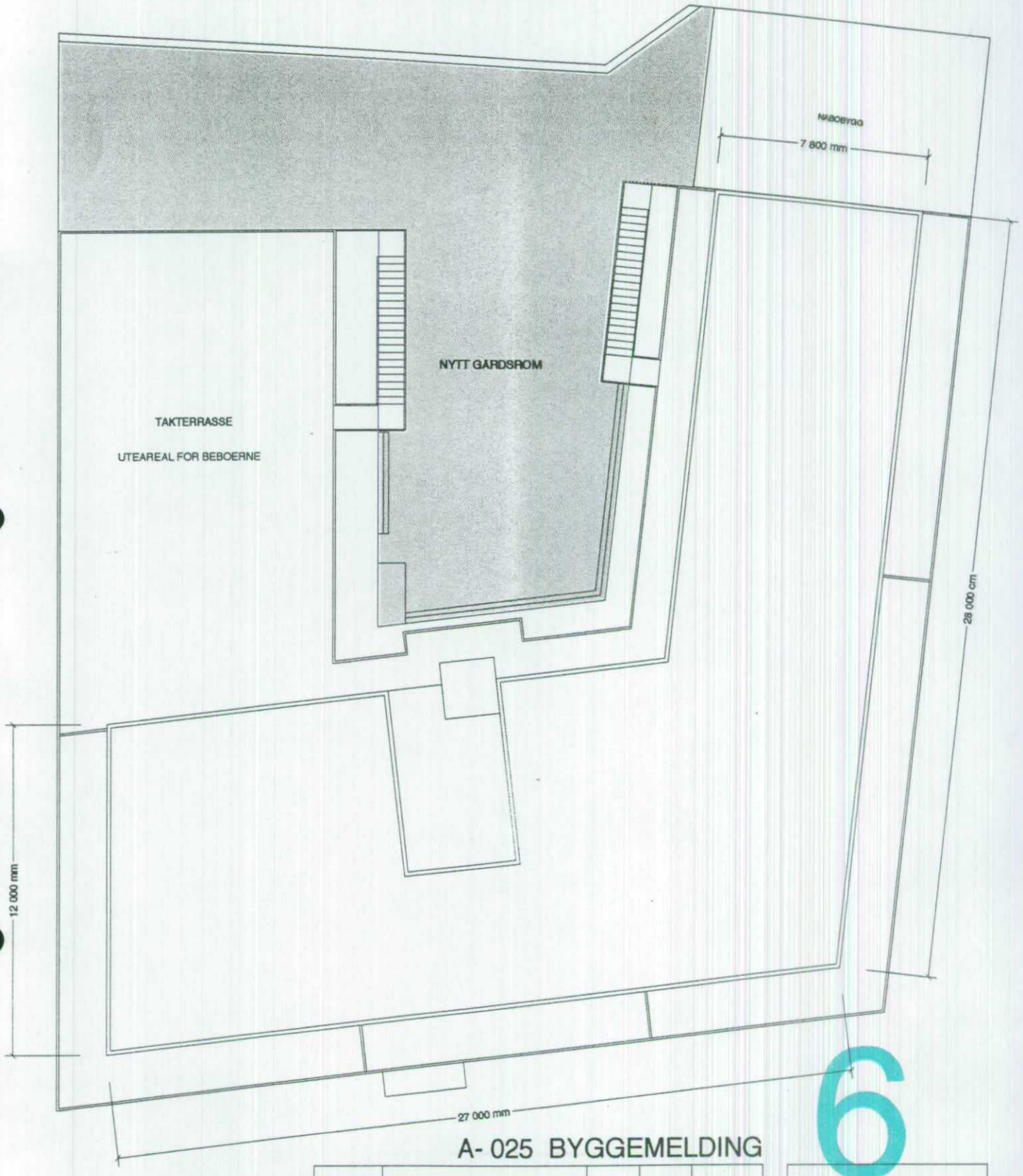


A- 043 BYGGEMELDING

REVISJON:	TEKST:		DATO:	SIGN:	KONTR:
PROSJEKT:	227 / 402 TRONDHEIMSVN. 72 227 / 406 VARDØGATA 1				
TILTAKSHAVER:	TRONDHEIMSVN 72 BORETTSLAG c/o/ BALDER EIENDOM AS				
TEGNING	SNITT OG OPPRISS AV NYTT GARDSROM A - A				
Dato: 06.02.98	Mål: 1: 200	Tegnet av: JL	Kontr: HK	Prosj.nr: 021.TRH	Tegn.nr: A- 043	Rev:

CODE: illustrated future as





A- 025 BYGGEMELDING

6

REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN:	KONTR:

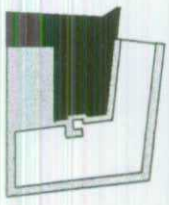
PROSJEKT: 227 / 452 TRONDHEIMSVN. 72 227 / 466 VARDØGATA 1

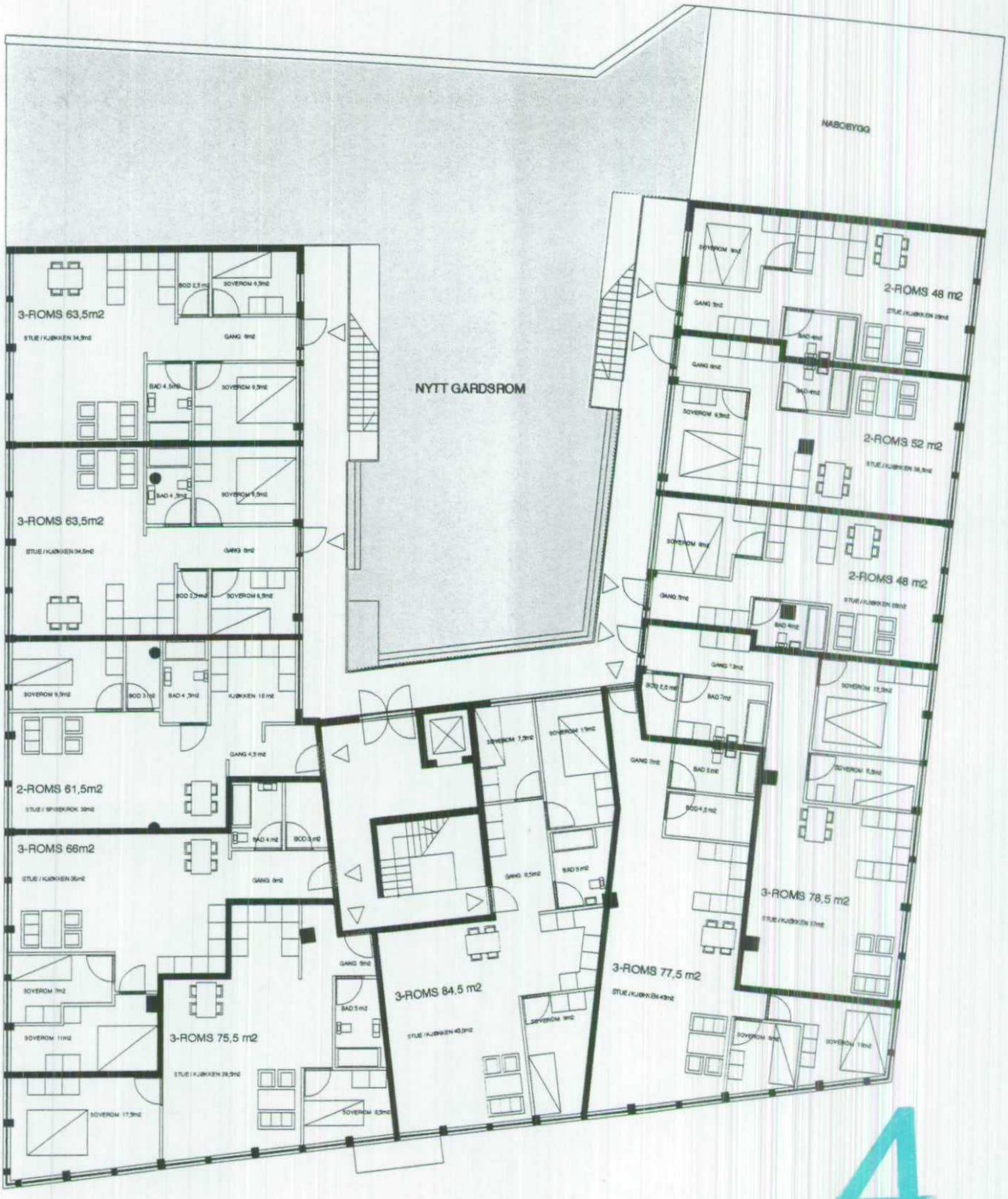
TILTAKSHAVER: TRONDHEIMSVN 72 BORETTSLAG c/o/ BALDER EIENDOM AS

TEGNING: NY TAKPLAN

Dato:	Mål:	Tegnet av:	Kontr:	Proj.nr:	Teg.nr:	Rev:
02.06.98	1: 200	JL	HK	021.TRH	A- 025	

Adresse:
CODE: illustrated future as
torggata 33, 0183 Oslo tel: 22 11 45 07 fax: 22 11 45 06 email: code@online.no org.nr: 979 395 175 mva





4

A- 023 BYGGEMELDING

REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN:	KONTR:

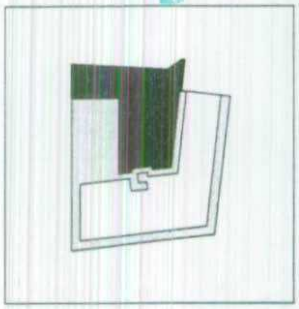
PROSJEKT: 227 / 452 TRONDHEIMSVN. 72 227 / 466 VARDØGATA 1

TILTAKSHAVER: TRONDHEIMSVN 72 BORETTSLAG c/o/ BALDER EIENDOM AS

TEGNING: NY BOLIGPLAN 3 OG 4 ETASJE

Dato:	Mål:	Tegnet av:	Kontr:	Prosj.nr:	Teg.nr:	Rev:
02.06.98	1: 200	JL	HK	021.TRH	A- 023	

CODE: Illustrated future as
torggata 33, 0183 Oslo tel: 22 11 45 07 fax: 22 11 45 08 email: code@online.no org.nr: 979 395 175 mva





3

A- 022 BYGGEMELDING

REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN:	KONTR:

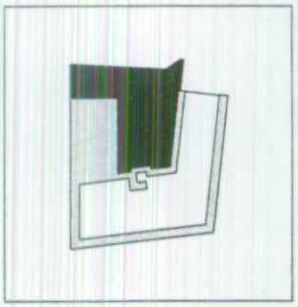
PROSJEKT: 227 / 452 TRONDHEIMSVN. 72 227 / 466 VARDØGATA 1

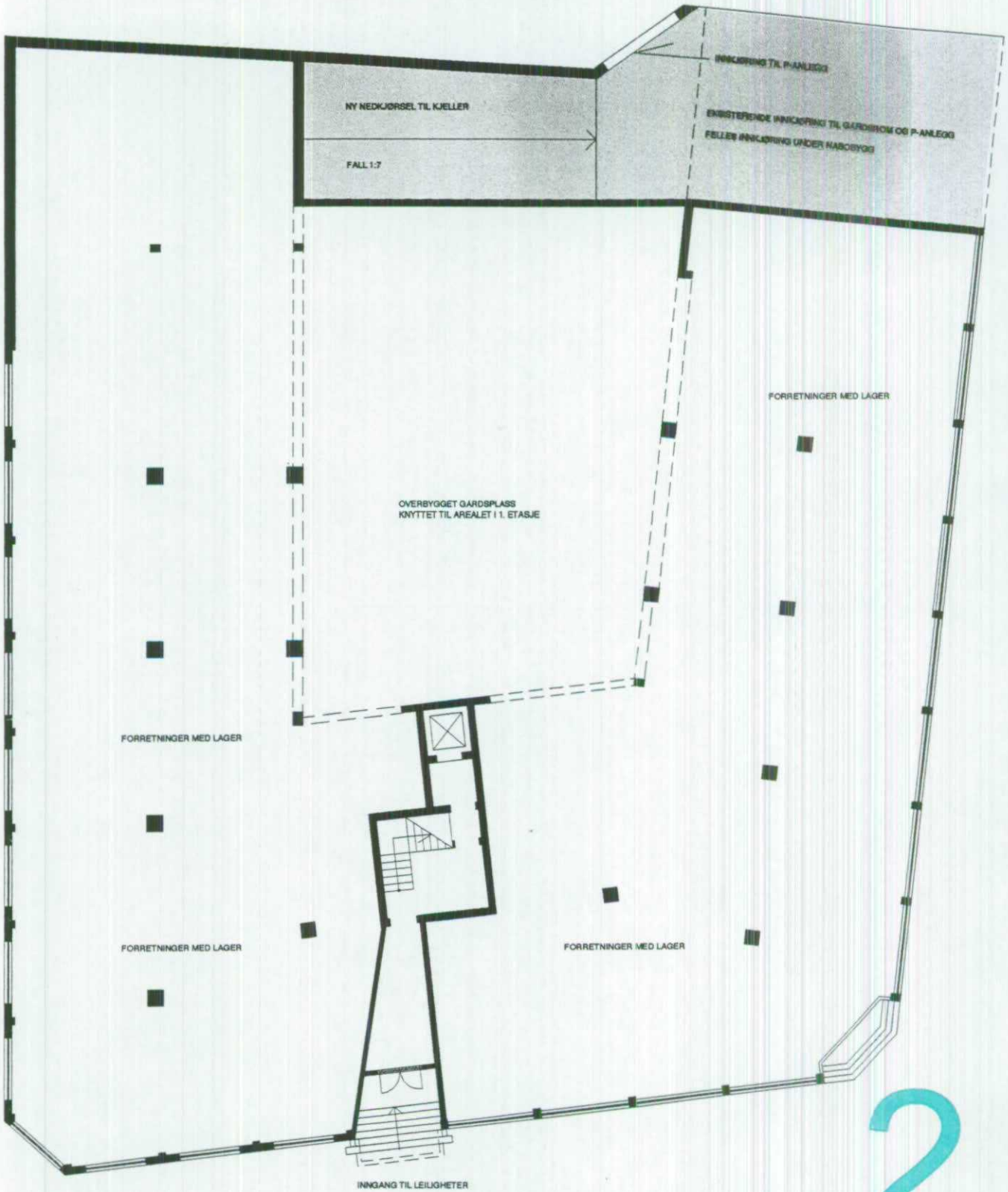
TILTAKSHAVER: TRONDHEIMSVN 72 BORETTSLAG c/o/ BALDER EIENDOM AS

TEGNING: NY BOLIGPLAN 2 ETASJE

Dato:	Målt:	Tegnet av:	Kontr:	Prosj.nr:	Teg.nr:	Rev:
02.06.98	1: 200	JL	HK	021.TRH	A- 022	

Arkitekt
CODE: illustrated future as
torggata 33, 0183 Oslo tel: 22 11 45 07 fax: 22 11 45 08 email: code@online.no org.nr: 979 385 175 mva





2

A- 021 BYGGEMELDING

REVISJON:	TEKST:	DATO:	SIGN:	KONTR:

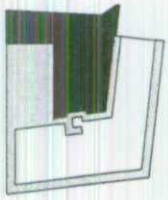
PROSJEKT: 227 / 452 TRONDHEIMSVN. 72 227 / 466 VARDØGATA 1

TILTAKSHAVER: TRONDHEIMSVN 72 BORETTSLAG co/ BALDER EIENDOM AS

TEGNING: NY PLAN 1 ETASJE

Dato:	Målt:	Tegnet av:	Kontr:	Proj.nr:	Teg.nr:	Rev:
02.06.98	1: 200	JL	HK	021.TRH	A- 021	

adresse:
CODE: illustrated future as
torggata 33, 0183 Oslo tel: 22 11 46 07 fax: 22 11 46 08 email: code@online.no org.nr: 979 396 175 mva



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Code i AS v/ Henning Kaland
Torgata 33
0183 OSLO

Dato: 20 JAN. 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9800875-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Christer Øverland | Arkivkode:

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 72	Eiendom:	227/452/0/0
Tiltakshaver:	Trondheimsveien borettslag co/Balder Eiendom	Adresse:	Motzfeldts gate 26, 0561 OSLO
Søker:	Code i AS v/ Henning Kaland	Adresse:	Torgata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

VEDTAK - RAMMETILLATELSE

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

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12 samt søknad om ansvarsrett for:
- **ansvarlig søker**
- **ansvarlig prosjekterende for bygningsutformingen**
- **ansvarlig kontrollerende for bygningsutformingen**
- **ansvarsoppgave for prosjektering, overordnet kontrollplan for prosjektering, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.**

Søknaden omfatter bruksendring fra kontor til bolig i 2, 3 og 4 etg, oppføring av ny 5 etg. 1 etg. skal benyttes som forretning og opprettholder dagens bruk. Kjeller skal utgraves og utvides for å kunne etablere nedkjøring til parkeringsplasser i kjeller. Kjeller skal også benyttes til boder. Eksisterende gårdsplass skal overbygges og benyttes som utvidet forretningsareal i 1 etg. Eksisterende trappeløp skal fjernes og ny etableres, samt oppføring av 2 utvendige rømningsveger. Alle vinduer i fasade skal skiftes ut og erstattes med mindre og flere vinduer, samt innsetting av dører.

Det totale bruksarealet som søkes bruksendret i 2, 3 og 4 er 2147 m2 BRA. Ny 5 etg. har et bruksareal på 403 m2 BRA. Overbygget dekke i gårdsrom medfører nytt bruksareal i 1 etg. på 239 m2 BRA, samt utvidet kjellerlokale med 239 m2 BRA.

Det foreligger protest til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for 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 protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er tidligere regulert til byggeområde kontor jfr. reguleringsplan S-3026 datert 14.12.88. Ny reguleringsplan er vedtatt av Bystyret den 11.11.98 hvor eiendommen ble regulert til byggeområde for bolig med mulighet for forretning i 1 etg.

Søknaden:
Søknaden omfatter bruksendring fra kontor til bolig i 2, 3 og 4 etg, oppføring av ny 5 etg. 1 etg. skal benyttes som forretning og opprettholder dagens bruk. Kjeller skal utgraves og utvides for å kunne etablere nedkjøring til parkeringsplasser i kjeller. Kjeller skal også benyttes til boder. Eksisterende gårdsplass skal overbygges og benyttes som utvidet forretningsareal i 1 etg. Eksisterende trappeløp skal fjernes og ny etableres, samt oppføring av 2 utvendige rømningsveger. Alle vinduer i fasade skal skiftes ut og erstattes med mindre og flere vinduer, samt innsetting av dører.

Spesielle forhold:
Forholdet til varelevering er ikke vurdert under arbeidet med reguleringsplanen, slik at plan- og bygningsetaten påpeker at varelevering ikke bør skje fra Trondheimsvegen da dette er en trafikkert gate hvor bil, buss og trikk kjører.

Parkering:
Boligene får 30 parkeringsplasser, 13 i egen kjeller og 17 i eksisterende garasje under fellesarealet nord for eiendommen. Sistnevnte garasje eies av borettslaget Solhauggata 2. De nye boligens rett til å parkere her krever derfor tinglyst erklæring.

Tekniske krav:
Det vises til innlevert og godkjent ansvarsoppgave for prosjektering og overordnet kontrollplan for prosjektering.

Det stilles krav til at støy fra vegtrafikk og skinnegående trafikk i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldene skriv. Likedeles skal luftforholdene være tilfredsstillende i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldene rapport. Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets skriv IK-39/91 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldene skriv.

Ansvar:
Før igangsettingstillatelsen kan gis må alle funksjoner og fagområder som er definert i overordnet kontrollplan for prosjektering være belagt med godkjenning av ansvarsrett i samsvar med oppgaver over prosjekteringsansvar. Endringer i prosjektet i forhold til det som fremkommer i overordnet kontrollplan må innsendes for godkjennelse.

Kontroll:
Overordnet kontrollplan for prosjektering godkjennes.

Innkomne protester:
Det er innkommet protest fra Styret i Vardøgata 5 i brev datert 19.06.98.

Det fremkommer i protesten at det blir protestert mot at Trondheimsvn.72/Vardøgt.1 får oppføre balkonger på vestsiden av bygget mot Bodøgaten, da dette vil føre til at beboerne i Vardøgaten 5 vil føle seg inneklemt.

Det opplyses at styret i Vardøgaten 5 motsetter seg at adkomst fra Vardøgaten til parkeringskjeller i Bodøgaten inntil Bodøgaten er opparbeidet ihht. reguleringsplan.

Styret i Vardøgaten 5 motsetter seg også at varelevering skal legges på vestsiden av bygget (Bodøgaten), da de fra før sliter med støy fra andre eiendommer i forbindelse med varelevering.

Det har ikke innkommet tilsvar til innkommet protest.

Plan- og bygningsetatens vurdering av innkomne protest:
Jfr. tegninger som foreligger i saken så skal det ikke oppføres balkonger på vestsiden at bygget mot Bodøgaten, slik at omsøkte bruksendring/påbygg vil ikke medføre noe utbygg mot Bodøgaten.
I forhold at Vardøgaten motsetter seg at Trondheimsveien 72/Vardøgaten 1 får benytte avkjøring fra Vardøgaten til parkeringskjeller i Bodøgaten, så viser plan- og bygningsetaten til vedtatte reguleringsplan, vedtatt av bystyret den 11.11.98.

Det fremkommer ikke av søknadens tegninger at varelevering skal skje på vestsiden/Bodøgaten til forretning i 1 etg. Varelevering skal skje ved gatelevering til inngangsparti som er fra hjørnet Vardøgaten/Trondheimsveien. Plan- og bygningsetaten bemerker imidlertid at søknaden ikke gjelder bruksendring til forretning i 1 etg. da forretningen tidligere er godkjent.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr 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.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Ansvarsoppgave for samordner, ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelsen må innsendes.
3. Ansvarsrett for prosjektering, kontrollerende for prosjekteringen, samordner, ansvarlig utførende og kontrollerende for utførelsen må innsendes.
4. Detaljerte kontrollplaner for prosjektering og utførelse i samsvar med overordnet kontrollplan må innsendes.
5. Oslo vann- og avløpsverk sin godkjennelse må foreligge.
6. Samferdselsetaten sin godkjennelse må foreligge, vedrørende opparbeidelse av Bodøgata og adkomst.
7. Branntegninger må foreligge.
8. Redegjørelse og tegninger av klesboder i kjeller må foreligge.
9. Tinglyst erklæring om rett til 17 parkeringsplasser.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon Byggesøknad

Ole Molnes
Seksjonsleder

Dag Christer Øverland
Saksbehandler

Vedlegg:
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Kopi med orientering om klageadgang er sendt:
-Vardøgata 5 B/L, v/Arne E. Johansen, Vardøgata 5, 0565 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Code i AS v/ Henning Kaland
Torgata 33
0183 OSLO

Dato: 30 MARS 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9800875-22 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Christer Øverland | Arkivkode:

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 72	Eiendom:	227/452/0/0
Tiltakshaver:	Trondheimsveien borettslag co/Balder Eiendom	Adresse:	Motzfeldts gate 26, 0561 OSLO
Søker:	Code i AS v/ Henning Kaland	Adresse:	Torgata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegning nr. 13, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter endring i kjeller ved at antall parkeringsplasser økes fra 13 til 20. Økningen i antall parkeringsplasser medfører at fyrrom fjernes.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 1 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse og vedlagte faktura er betalt.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket, unntatt pkt.9 som skal hete:

9. Tinglyst erklæring om rett til 10 parkeringsplasser.

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

Vedtaket 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 ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt 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 protesterende naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. <Protesterende parter er dags dato underrettet om rammetillatelsen, med kopi av dette vedtak.>

Tidligere gitt tillatelse:
Rammetillatelse ble gitt 20.01.99

Endringsøknaden:
Søknaden omfatter endring i kjeller ved at antall parkeringsplasser økes fra 13 til 20. Økningen i antall parkeringsplasser medfører at fyrrom fjernes. Tiltakets BRA vil ikke bli endret.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er tidligere regulert til byggeområde for kontor jfr. reguleringsplan S-3026 datert 14.12.88. Ny reguleringsplan er vedtatt av Bystyret den 11.11.98 hvor eiendommen ble regulert til byggeområde for bolig med mulighet for forretning i 1 etg.

Tekniske krav:
Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Ansvar:
Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Kontroll:
Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Avfall:
Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr 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.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage approbasjonen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Rolf Granan
Fung. seksjonsleder

Dag Christer Øverland
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Code i AS v/ Henning Kaland
Torgata 33
0183 OSLO

Dato: 17 FEB. 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199800875-34 Saksbeh: Dag Christer Øverland Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	Trondheimsveien 72	Eiendom:	227/452/0/0
Tiltakshaver:	Trondheimsveien borettslag c/o Balder Eiendom	Adresse:	Motzfeldts gate 26, 0561 OSLO
Søker:	Code i AS v/ Henning Kaland	Adresse:	Torgata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 29.10.99 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 20.01.99 og tillatelse til endring 30.03.99 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelse gjelder hele arbeidet unntatt arbeider med ventilasjon.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

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

Søknaden:
Søknaden omfatter bruksendring fra kontor til bolig, oppføring av ny 5 etasje, utgraving og innredning av parkeringsskjeller, større fasadeendringer, riving av eksisterende trappeløp og eldre bygningsmasse i bakgård. Oppgave over nytt bruksareal fremkommer av rammetillatelsen.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Ferdigstillelse

Når arbeidet 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.

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

Klage.

Det er innkommet klage og denne skal legges frem for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Hvis arbeidet settes igang nå når igangsettingstillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort skjer dette på egen risiko.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
Seksjonsleder

Dag Christer Øverland
Saksbehandler

Vedlegg: Godkjent kontrollplaner
Godkjente ansvarsretter.
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling Indre by

Code i AS v/ Henning Kaland
Torgata 33
0183 OSLO

Dato: 11 JAN. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199800875-51 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Dag Christer Øverland	Arkivkode:

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 72	Eiendom:	227/452/0/0
Tiltakshaver:	Trondheimsveien borettslag c/o Balder Eiendom	Adresse:	Motzfeldts gate 26, 0561 OSLO
Søker:	Code i AS v/ Henning Kaland	Adresse:	Torgata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endringer; vedlagt tegning nr.16, 17, 19, 20, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter etablering av baldakin på takterrasse, utvidelse fra 4 til 6 leiligheter i 5 etg, utførelse av ventilasjonsarbeider, etablering av ny rømningsveg fra 5 etg. til bakgård, samt utvidelse av parkeringskrav. Endringssøknaden medfører ikke økt BRA. Endringssøknaden omfatter ikke KUT 140.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 5, 10, 11 og 12 utgår.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

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

Vedtaket 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 ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Tidligere gitte tillatelser:
Rammetillatelse ble gitt den 20.01.1999
Delt igangsettingstillatelse ble gitt den 17.02.2000

Endringssøknaden:
Endringssøknaden omfatter etablering av baldakin på takterrasse, utvidelse fra 4 til 6 leiligheter i 5 etg, utførelse av ventilasjonsarbeider, etablering av ny rømningsveg fra 5 etg. til bakgård, samt utvidelse av parkeringskrav. Endringssøknaden medfører ikke økt BRA. Trondheimsveien 84/86 har avgitt erklæring på at Trondheimsveien 72 og Vardøgaten 1 skal ha rett til å leie inntil 3 biloppstillingsplasser. Endringssøknaden omfatter ikke KUT 140.

Gjeldende plangrunnlag:
Jfr. reguleringsplan S-3696, datert 11.11.98 er eiendommen regulert til byggeområde for bolig med mulighet for forretning i 1 etg.

Ansvar:
Det vises til godkjenning og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden. Innsendte foretak (Prosjektarmering AS) for KUT 140.2 godkjennes ikke, slik at ansvarlig søker må sørge for at slik ansvarsrett blir forlagt Plan- og bygningsetaten.

Kontrollplaner:
Revidert kontrollplan utførelse er godkjent, datert 09.01.01.

Avfall:
Det vises godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringsøknaden.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr 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.

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro Taugbøl
seksjonsleder

Dag Christer Øverland
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling Indre by

Code i AS v/ Henning Kaland
Torgata 33
0183 OSLO

Dato: 24 APR. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800875-57 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 72	Eiendom:	227/452/0/0
Tiltakshaver:	Trondheimsveien borettslag c/o Balder Eiendom	Adresse:	Motzfeldts gate 26, 0561 OSLO
Søker:	Code i AS v/ Henning Kaland	Adresse:	Torgata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 26.01.1999 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder HELE TILTAKET.

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett. Foretaket skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov , forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

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

Søknaden:
Søknaden omfatter bruksendring fra kontor til bolig, oppføring av ny 5. etasje, utgraving og innredning av parkeringskjeller, større fasadeendringer, riving av eksisterende trappeløp og eldre bygningsmasse i bakgård.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Ferdigstillelse

Når arbeidet 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.

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

Klage.

Det er innkommet klage og denne skal legges frem for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort .Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Hvis arbeidet settes igang nå når igangsettingstillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort skjer dette på egen risiko.

Klageadgang

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

for Gro B.Taugbøl
seksjonsleder

Sven A.Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjente ansvarsrett
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver
VAV v/Gebyrseksjonen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Trondheimsveien BRL
c/o Balder Eiendom AS
Motzfeldts gate 26
0561 OSLO

Dato: 25 APR 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800875-58 Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 72	Eiendom:	227/452/0/0
Tiltakshaver:	Trondheimsveien borettslag c/o Balder Eiendom	Adresse:	Motzfeldts gate 26, 0561 OSLO
Søker:	Code i AS v/ Henning Kaland	Adresse:	Torgata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

X hele tiltaket.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arnd R. Johannessen
avd. ing. I

Hans Andersen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Lund - Jacobsen AS

P.b. 47
1318 BEKKESTUA

Dato: 25 APR 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800875-58 Saksbeh: Hans Andersen
Oppgis alltid ved henvendelse | Arkivkode:

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 72	Eiendom:	227/452/0/0
Tiltakshaver:	Trondheimsveien borettslag c/o Balder Eiendom	Adresse:	Motzfeldts gate 26, 0561 OSLO
Søker:	Code i AS v/ Henning Kaland	Adresse:	Torgata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Brukstillatelsen gjelder for:

X hele tiltaket.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
avd. ing. I

Hans Andersen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

KOPI

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ÅF-Consult AS
P.b. 498 Økern
0512 OSLO
Signe.Jacobsen@afconsult.com

Dato: 18-12-2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199800875-80 Saksbeh: Erland Per Volden
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 72 - VARDØGATA 1	Eiendom:	227/452/0/0
Tiltakshaver:	Trondheimsveien borettslag c/o Balder Eiendom	Adresse:	Motzfeldts gate 26, 0561 OSLO
Søker:	Code i AS v/ Henning Kaland	Adresse:	Brugata 17, 0186 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - TRONDHEIMSVEIEN 72 - VARDØGATA 1

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b. 3 og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 21.10.2009 og 23.11.2009.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte søknader om ansvarsrett.

Endringssøknaden omfatter endring av ansvarsforhold.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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.

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for *tillatelse* og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for *rammetillatelse*. Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 199800875	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
958249799 FIRESAFE AS	UTF/KUT, ttk. 2, brannisolering av stålkonstruksjoner i garasje 1
953568381 THERMAX AS	UTF/KUT, ttk. 2, brannbeskyttelse av bærende stål i kjeller, tetting av gjenomføringer i kjøkkenbenker, trapperom og kjeller.
990380953 TOTAL VVS AS	UTF/KUT, ttk. 2, Rørinstallasjoner, sanitær utbedring av RiR i skap og kjøkkenbenker
955021037 ÅF - CONSULT AS	SØK, ttk. 3, PRO, ttk. 2, RiR system i leiligheter og fordelerskap

Gjeldende plangrunnlag:
Jfr. reguleringsplan S-3696, datert 11.11.98 er eiendommen regulert til byggeområde for bolig med mulighet for forretning i 1 etg.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det er omsøkt en del nye ansvarsforhold i tiltaket, det vises til tilsynet i 31.08.2004.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.>

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
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Code i AS v/ Henning Kaland, Brugata 17, 0186 OSLO
Trondheimsveien borettslag c/o Balder Eiendom, Motzfeldts gate 26, 0561 OSLO
Styret i Vardøgt. 1, v./Eva Norderhaug, Vardøgt. 1, Oslo 0565, med faktura uten vedlegg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

ÅF-Consult AS
P.b. 498 Økern
0512 OSLO
Signe.Jacobsen@afconsult.com

Dato: 10022010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800875-84 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 72 - VARDØGATA 1	Eiendom:	227/452/0/0
Tiltakshaver:	Styret i Vardøgata 1, v./Eva Norderhaug	Adresse:	Vardøgt 1, 0565 OSLO
Søker:	ÅF-Consult AS	Adresse:	Postboks 498 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - TRONDHEIMSVEIEN 72 - VARDØGATA 1

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b. 3 og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 26.01.2010.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte søknader om ansvarsrett.

Endringssøknaden omfatter endring av ansvarsforhold.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.
Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

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.

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for *tillatelse* og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for *rammetillatelse*. Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 199800875	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**

985214034 KARLSEN & NORDSETH ENTREPRENØR AS	UTF/KUT, ttk. 2, ventilinnsetting i vinduer og vegger
955021037 ÅF - CONSULT AS	SØK, ttk. 3, PRO/KPR, ttk. 3, RiR system i leiligheter og fordelerskap PRO/KPR, ttk. 3, utbedring av ventilasjon av leiligheter, jfr. tilsynsrap. 199980075-70

Gjeldende plangrunnlag:
Jfr. reguleringsplan S-3696, datert 11.11.98 er eiendommen regulert til byggeområde for bolig med mulighet for forretning i 1 etg.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det er omsøkt en del nye ansvarsforhold i tiltaket, det vises til tidligere tilsyn.

Avfall:
Det vises til godkjenninger og krav stilt i hovedvedtaket, som gjelder tilsvarende for endringssøknaden.>

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
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til: Styret i Vardøgata 1, v./Eva Norderhaug, Vardøgt 1, 0565 OSLO, med faktura uten vedlegg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

ÅF-Consult AS
Postboks 498 Økern
0512 OSLO
post@afconsult.com

Dato: 10.12.2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199800875-86 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 72 - VARDØGATA 1	Eiendom:	227/452/0/0
Tiltakshaver:	Styret i Vardøgata 1, v./Eva Norderhaug	Adresse:	Vardøgt 1, 0565 OSLO
Søker:	ÅF-Consult AS	Adresse:	Postboks 498 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - TRONDHEIMSVEIEN 72 - VARDØGATA 1

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.

Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.12.2010 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - Enhetsleder

Kopi til: Styret i Vardøgata 1, v./Eva Norderhaug, Vardøgt 1, 0565 OSLO

Vardögt. 1

J.nr. 1470/1931

Fabrikk bygg med kontorer.

BYGNINGSCHEFEN
S.J.-No. 1470
1931
OSLO

Anmodder
9 Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende Fabrikbygning med Kontorer

paa Matr.-No. 1 Vardøgaten

Indlevert 26 septb. 1931

Attestert Duplikat I sendt Brandchefen
II " Arbeidstilsynet

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 26 septb. 1931

A. Kielland

Reg. chefen jr. nr. 1314.
mottt 30 SEP. 1931

Opm.chefen jr. nr. 787
Mottt 29. SEP. 1931

Sendes hr. reguleringschefen.
Grensene fra Nr. 1 Vardøgt. er paa
Bl. I rett opmerket.

Oslo opmålingsvesen 29/9 -1931

Stiksæther

Eckelsen

1314
31 PH/O

Vardøgaten 1

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjer er inntegnet på bl. 1 med grønt.

Vardøgaten og Bodøgaten er regulert i henholdsvis 11,3 og 12,0 m. bredde.

Vardøgatens nordre kantsten skal ved Bodøgatens østside ligge på kote 34,35 og falle jevnt herfra til kote 34,05 ved Trondhjemsveiens vestside. Fortågsstigning inntil 10 cm.

For Bodøgaten vil der for reguleringsrådet på første møte blir fremsatt forslag om nytt lengdeprofil. Meddelelse om dette vil fremkomme senere.

Areaanlegget springer ca. 0,7 m. frem foran reguleringslinjen.

Den anmeldte bygning trenger dispensasjon i anledning av skarpt hjørne.

Oslo reguleringsvesen den 13/10 1931.

Marcus Mehl

O. Hjeli

OSLO
VANN OG KLOAKKVESEN
INNG. 003116 14 OKT 1931
RØRLEGGERAV. S.

J. nr. 3116/1931. Matr. nr. 1 Vardøgaten.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Bygningen må forsynes med egen uttrekksledning.- Når de fornødne ledninger er inntegnet i planene og snitt langs uttrekksledningen vedlagt anmeldelsen bes denne tilbakesendt hertil til approbasjon av kjellergulvets beliggenhet.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 31. oktober 1931.

Oslo Inng. 1470
31 OKT. 1931

Oscar Bue

Finnte Aasen

Bl. 10. Brandchefen bet.
" 11. Helserådet bet.

f.d. til innstilling
Oslo 2/11-31
O. Haagensen.

Tilbakesendes hr Byggningssjefen

1/ Der tillates dispensasjon fra §83 for åpninger i brannvegg.

2/ Der tillates unntagelse fra §§75 og 76 for gårdsplassens minste utstrekning.

3/ Der tillates unntagelse fra §69 for skaupt bygning.
4/ For kamp tillates unntagelse fra §67 for avstand fra grabo.

5/ Der må avgis tinglest erklæring i henhold til §§75 og 76 for hver gårdsplass. med Trondhjems veien 72.

6/ Da ved av at bygningen mangler innkjørsel og at baktrapp føre til gårdsplass. (ikke til gate) må avgis tinglest erklæring som hefte på naboeiendom hvor innkjørsel legges.

7/ Sanitære og elektriske anlegg må godkjennes.

8/ Fasadene må godkjennes.

9/ De nødvendige snitt- og detaljtegninger må innsendes i henhold til reguleringsvedtektenes forlangende.

10/ Der må redegjøres for alle kombinasjonene samt isolasjonen av vegger gulv og tak

11/ Sluttgjennomsynsbefaring må ordnes. (Bodegaten ikke godkjent)

12/ Heis må sakkyndig anmeldes til heisinspektøren

13/ Arbeidet må sakkyndig anmeldes til vannledningskontoret.

14/ Anstrykning må innsendes.

15/ Anmeldelsen kan ikke godkjennes før pkt 1-9 er ordnet

1-70/31 Rettet!

Oslo 4-11-31
Th. Throne.

Returneres etter tinglysing til

Begjæring[1] om oppdeling i ~~eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

PLAN- OG BY[illegible]INGSETATEN

TINGLYST
DAGBOKNR.: 40731
21 JUN 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	227	452		1-2

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
979867731 2	TRONDHEIMSVEIEN 72 AS	~~940~~ 3344
88361786772	VARDØGATA 1 BORETTSLAG	2404 5344

Doknr: 40731 Tinglyst: 21.06.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	SB	728	B5	13				25				37				49			
2	N	272		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 1.000 = nevner: 1.000

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Eierbrøk endres uten arealoverføring
Snr.1 får tilleggsdel bygning

Rett ~~kopi~~ / ~~avskrift~~ bekreftes

Stein Marius Indahl
Statsaut eiendomsmegler
MNEF/FIABCI

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☐ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☒ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
OSLO, DEN 5 - DES. 2001	FOR TRONDHEIMSVN. 72 AS	
OSLO, DEN 5 - DES. 2001	FOR VARDØGATA 1 BORETTSLAG	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
	x se pkt 7

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

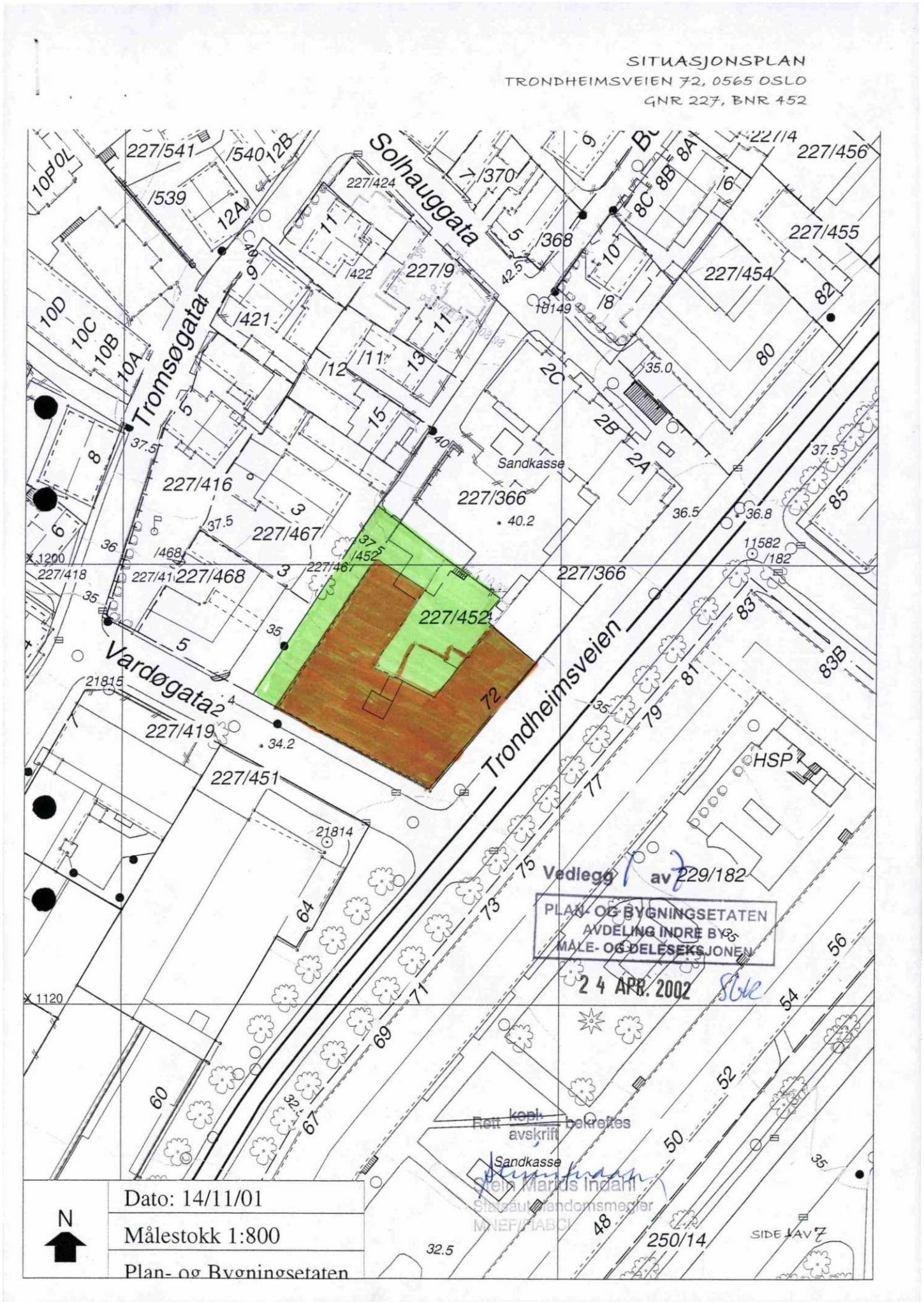
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
227	452	1-2		Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
24 APR. 2002	PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


SITUASJONSPLAN
TRONDHEIMSVEIEN 72, 0565 OSLO
GNR 227, BNR 452
Solhauggata
Tromsøgata
Vardøgata
Trondheimsveien
227/452
227/366
227/467
227/468
227/416
227/419
227/451
227/9
227/422
227/424
227/421
227/541
227/539
227/540
227/456
227/455
227/454
Sandkasse
HSP
Vedlegg 1 av 2 229/182
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
24 APR. 2002
Rett kopi bekreftes
avskrift
Dato: 14/11/01
Målestokk 1:800
Plan- og Bygningsetaten
N
SIDE 1 AV 2

PLANTEGNING KJELLERETASJE
TRONDHEIMSVEIEN 72, 0565 OSLO
GNR. 227, BNR. 452

(TEGNINGER IKKE MÅLSATT)

Vedlegg 2 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
24 APR. 2002



= FELLESAREAL

= TILLEGGSAREAL BYGNING TIL SEKSJON NR. 1 (SB)

kopi avskrift bekreftes

Tin Marius Indahl
statsaut eiendomsmegler
MNEF/FIABCI

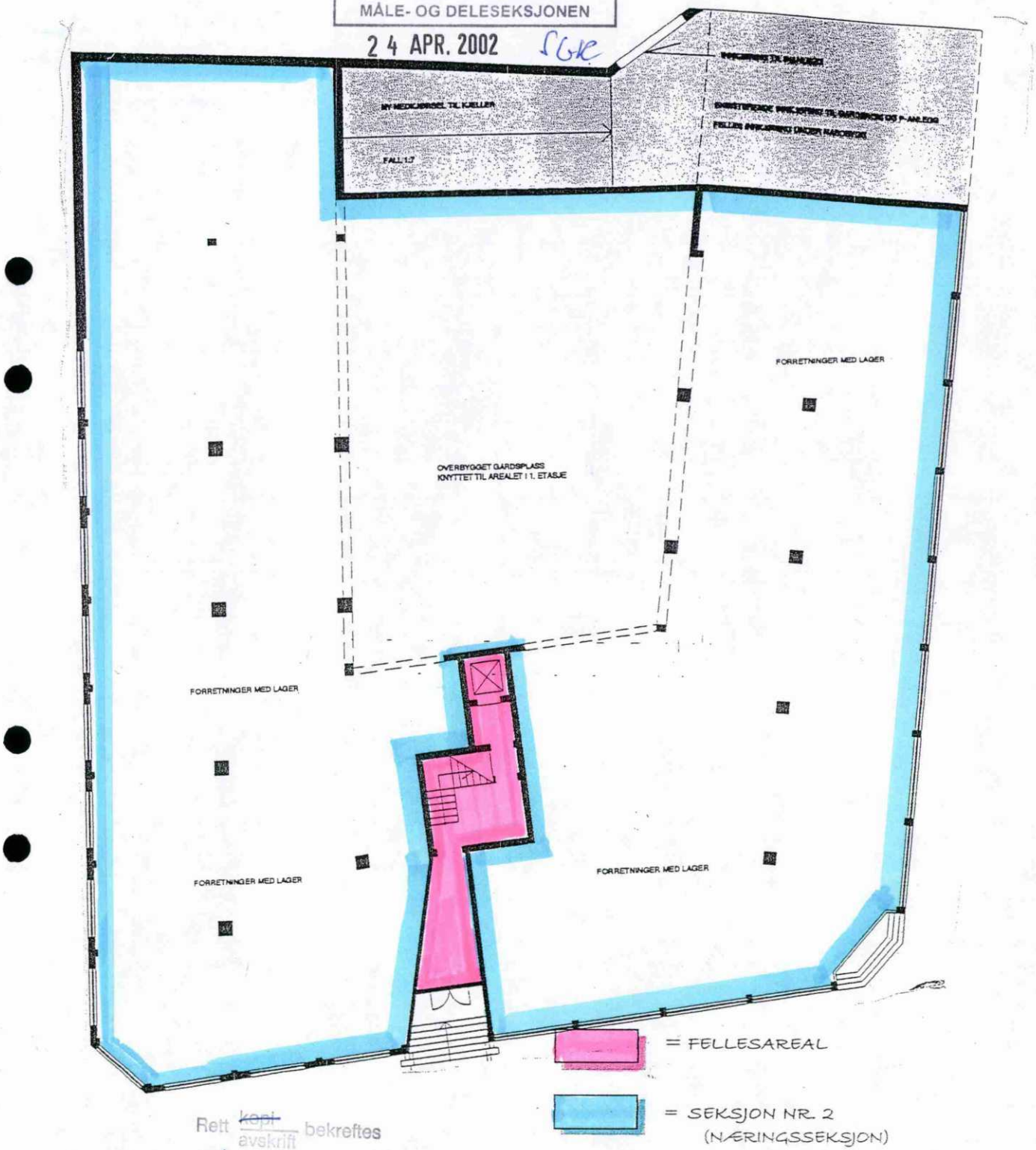
SIDE 2 AV 7

PLANTEGNING 1. ETASJE
TRONDHEIMSVEIEN 72, 0565 OSLO
GNR. 227, BNR. 452

(TEGNINGER IKKE MÅLSATT)

Vedlegg 3 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
24 APR. 2002 SGK



= FELLESAREAL

= SEKSJON NR. 2
(NÆRINGSSEKSJON)

Rett ~~kopi~~ avskrift bekreftes

Stein Marius Indahl
Statsaut eiendomsmegler
MNEF/FIABCI

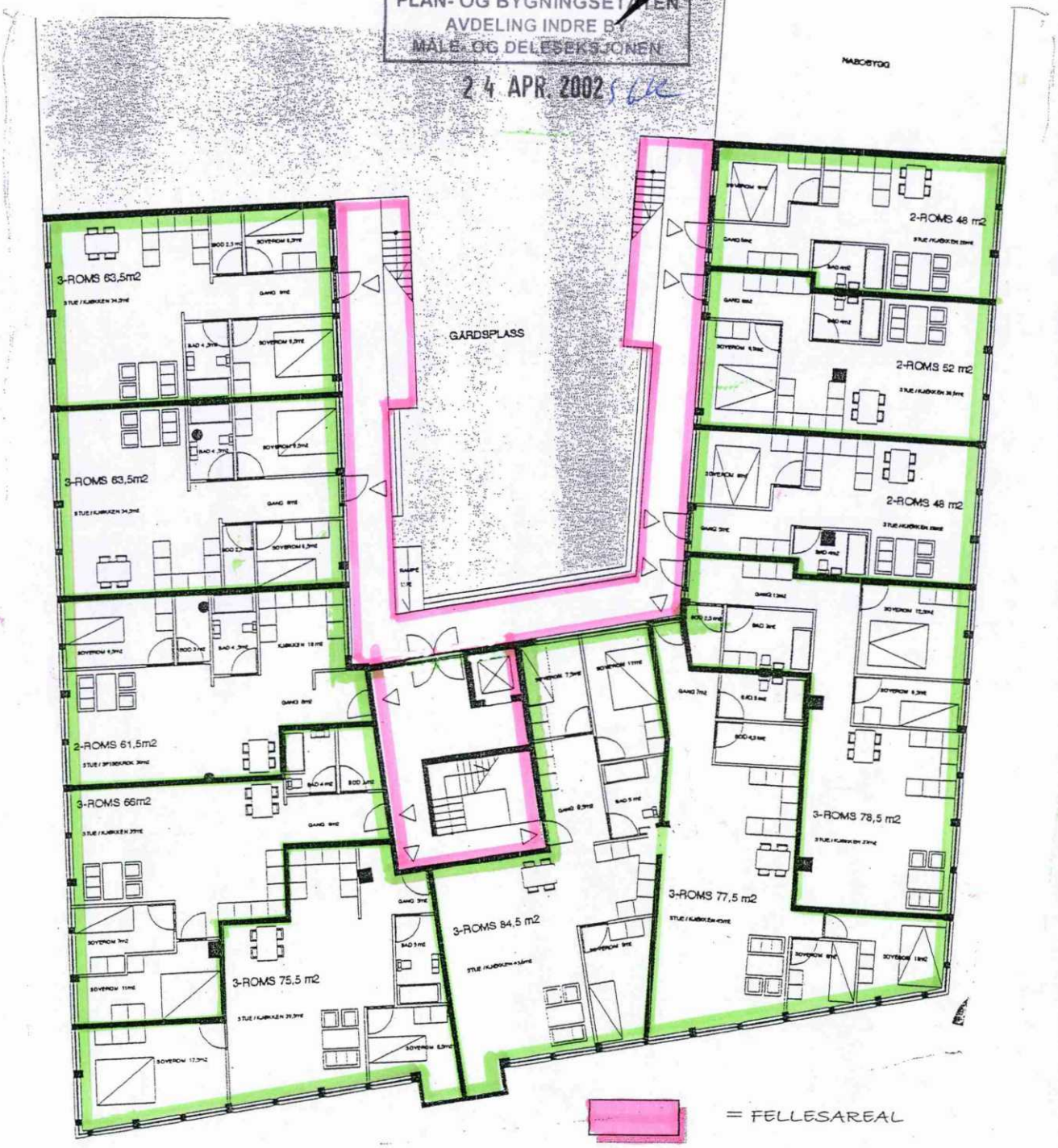
SIDE 3 AV 7

PLANTEGNING 2. ETASJE
TRONDHEIMSVEIEN 72, 0565 OSLO
GNR. 227, BNR. 452

(TEGNINGER IKKE MÅLSATT)

Vedlegg 4 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
24 APR. 2002



= FELLESAREAL

= SEKSJON NR. 1
(SAMLESEKSJON BOLIG)

Rett ~~kopi~~ avskrift bekreftes

Statsautorisert eiendomsmegler
MNEF/FIABCI

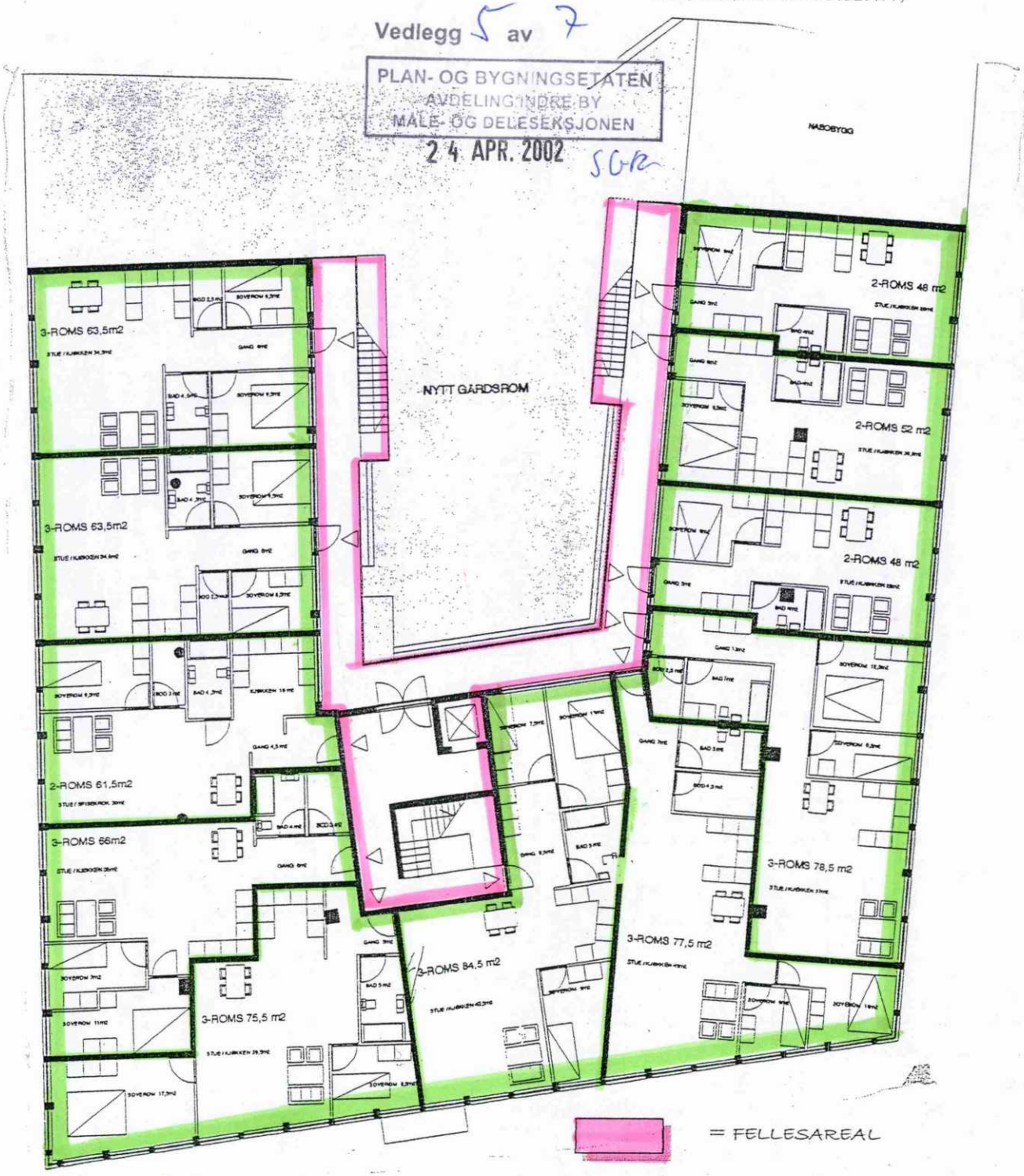
SIDE 4 AV 7

PLANTEGNING 3. ETASJE
TRONDHEIMSVEIEN 72, 0565 OSLO
GNR. 227, BNR. 452

(TEGNINGER IKKE MÅLSATT)

Vedlegg 5 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
24 APR. 2002
SOR



= FELLESAREAL

= SEKSJON NR. 1
(SAMLESEKSJON BOLIG)

Rett ~~kopi~~ avskrift bekreftes

Stein Marius Indahl
Statsaut eiendomsmegler
MNEF/FIABCI

SIDE 5 AV 7

PLANTEGNING 4. ETASJE
TRONDHEIMSVEIEN 72, 0565 OSLO
GNR. 227, BNR. 452

(TEGNINGER IKKE MÅLSATT)

Vedlegg 6 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
24. APR. 2002 SOR



= FELLESAREAL

= SEKSJON NR. 1
(SAMLESEKSJON BOLIG)

Rett ~~kopi~~ avskrift bekreftes

Stein Marius Indahl
Statsaut eiendomsmegler
MNEF/FIABCI

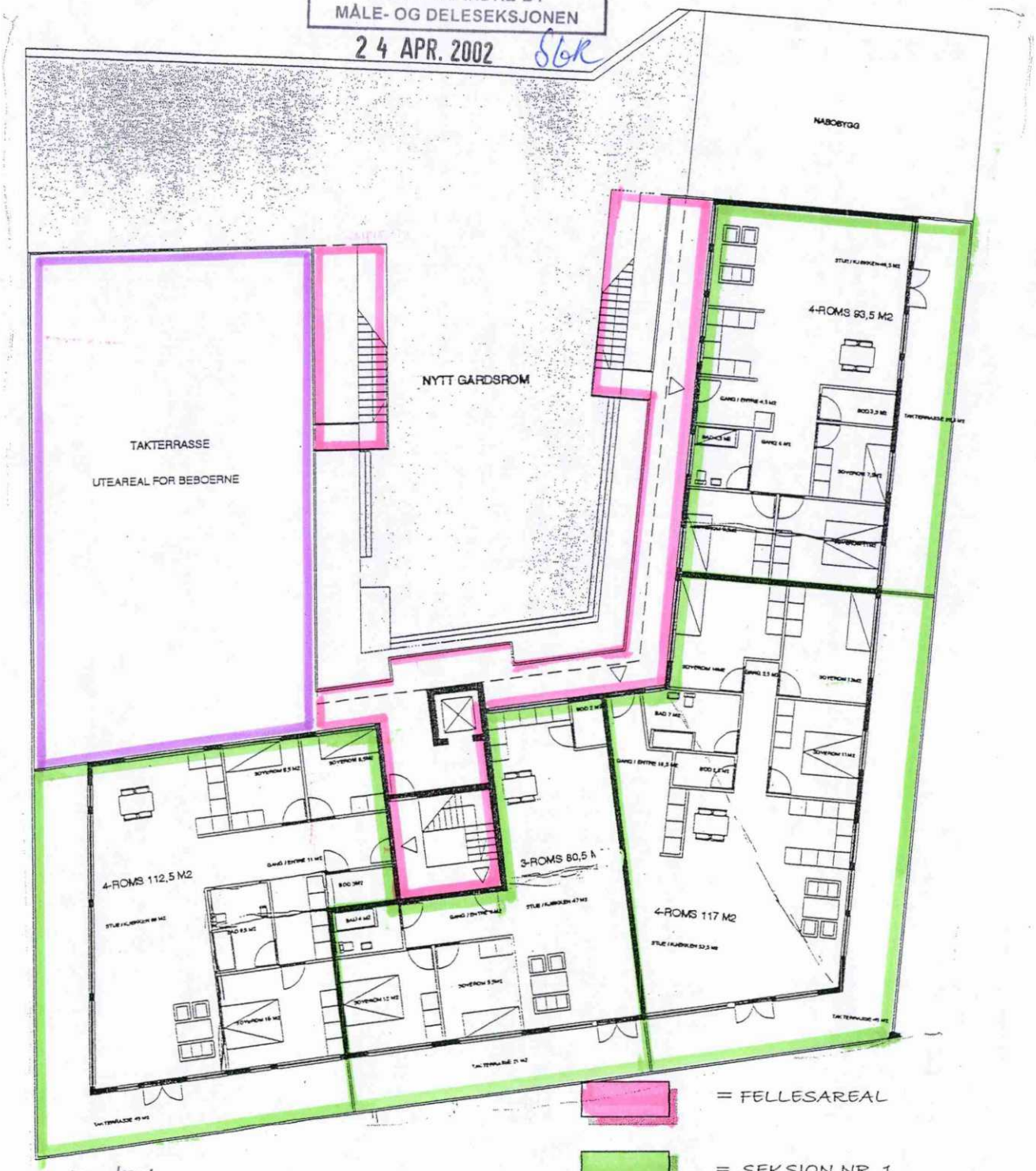
SIDE 6 AV 7

PLANTEGNING 5. ETASJE
TRONDHEIMSVEIEN 72, 0565 OSLO
GNR. 227, BNR. 452

(TEGNINGER IKKE MÅLSATT)

Vedlegg 7 av 7

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
24 APR. 2002 SLOR



= FELLESAREAL

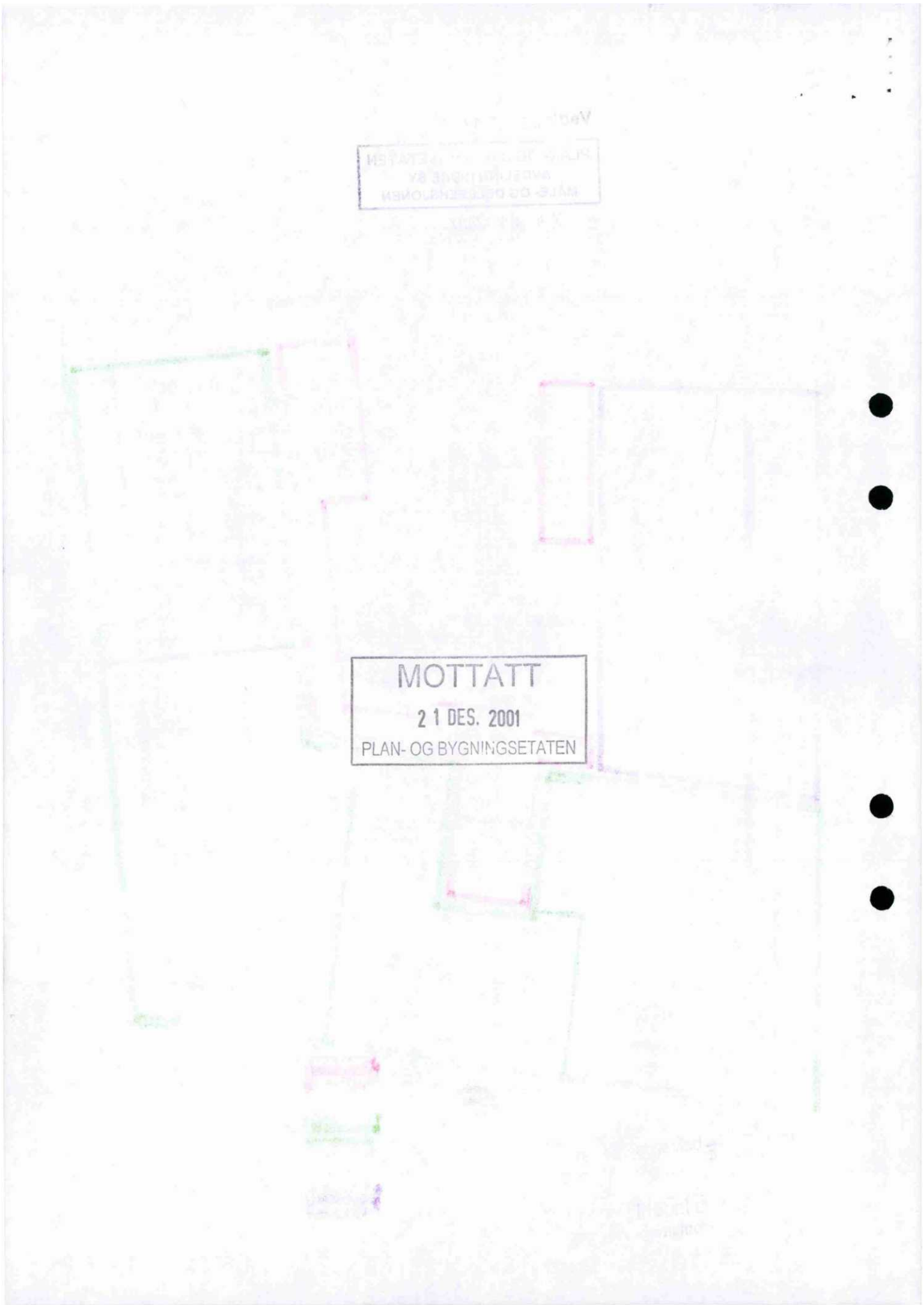
= SEKSJON NR. 1
(SAMLESEKSJON BOLIG)

= TILLEGGSAREAL BYGG
TIL SEKSJON NR. 1 (SB)

Rett ~~kopi~~ avskrift bekreftes

Stein Marius Indahl
Statsaut eiendomsmegler
MNEF/FIABCI

SIDE 7 AV 7


MOTTATT
2 1 DES. 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Returneres etter tinglysing til

Begjæring [1] om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

TINGLYST
DAGBOKNR.: 25022
04 MAI 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERAMBETE

Vi samtykker herved i ~~pantsettelse/overskjøting~~ selskjøtning
OSLO, den
for VARDEN EIENDOMSMEGLING A/S
Iht. fullm.

PLAN OG BYGNINGSETATEN

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	Oslo	227	452 ~~466~~		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
978677312	Trondheimsveien 72 AS	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]	S.-nr	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggsareal [6]
1	N	2.404	B	13				25				37				49			
2	N	940		14				26				38				50			
3			R	15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 3.344 = nevner: 3.344

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

RETT KOPI BEVITNES

Statsautorisert Eiendomsmegler
Anita Kristiansen
MNEF

Doknr: 25022 Tinglyst: 04.05.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[X] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [ ] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
OSLO, 30/6 199	for TRONDHEIMSVEIEN 72 AS PER ARVID ANDERSEN	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☒ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

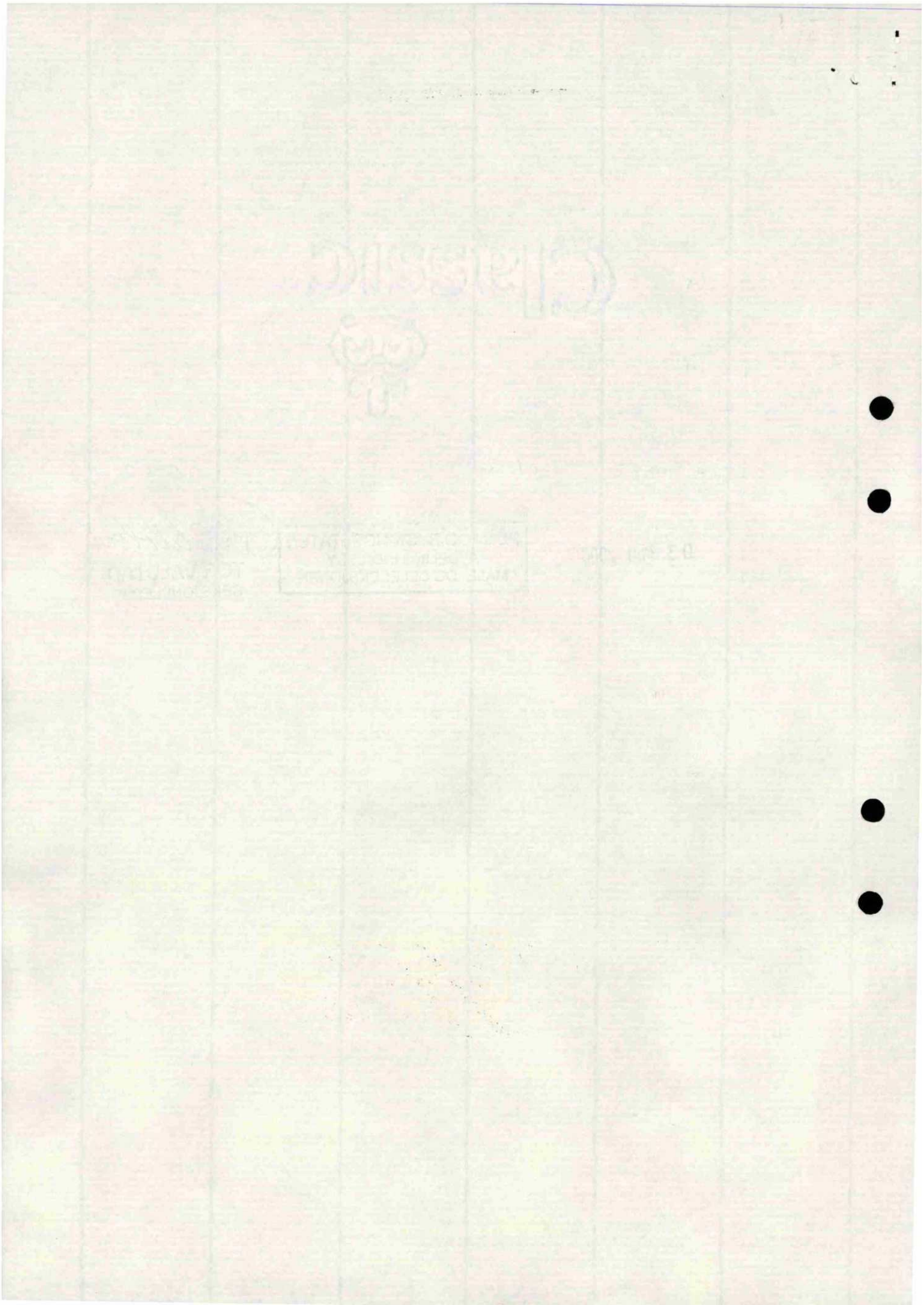
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

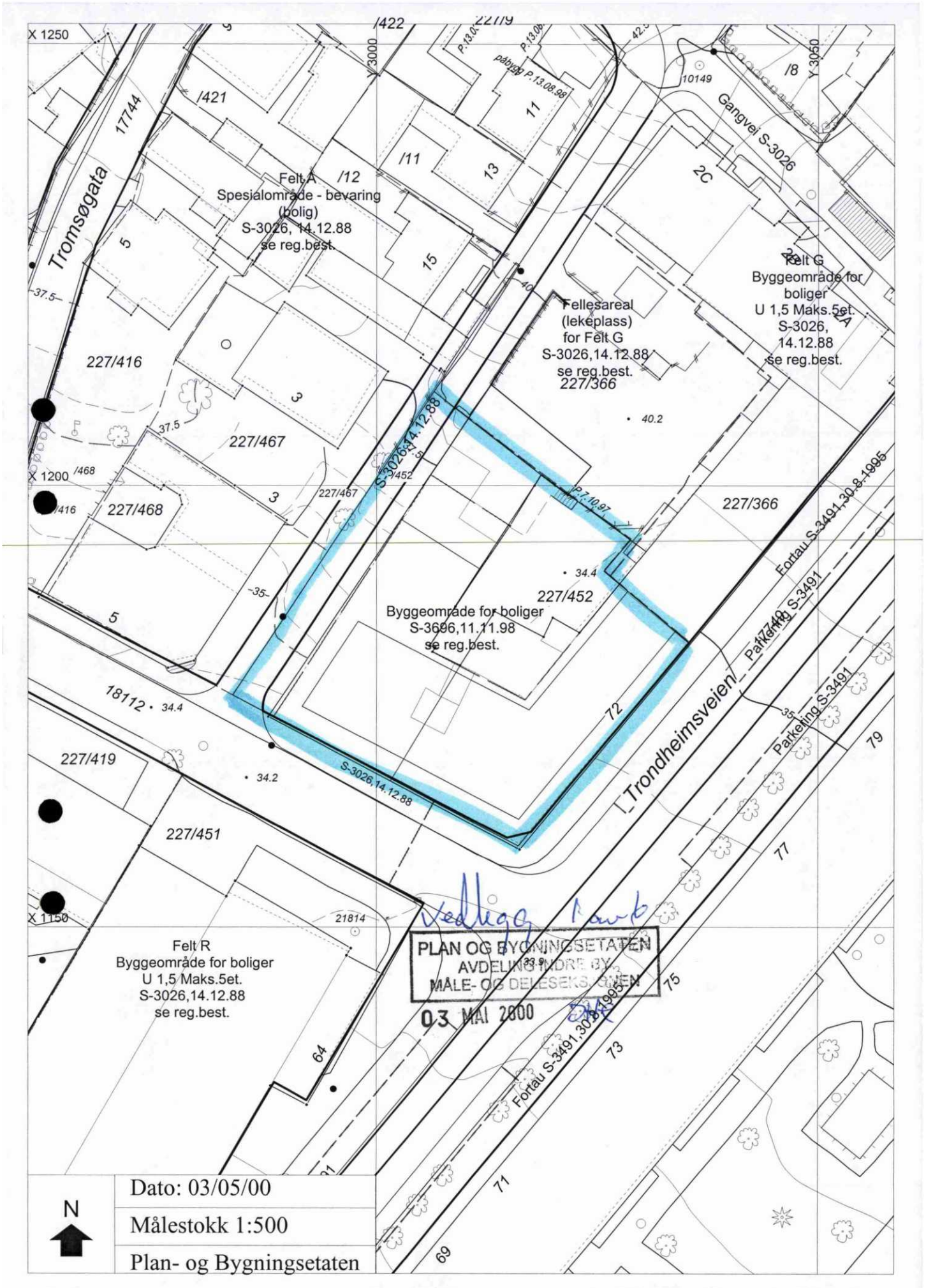
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
227	452		1-2	OSLO kommune

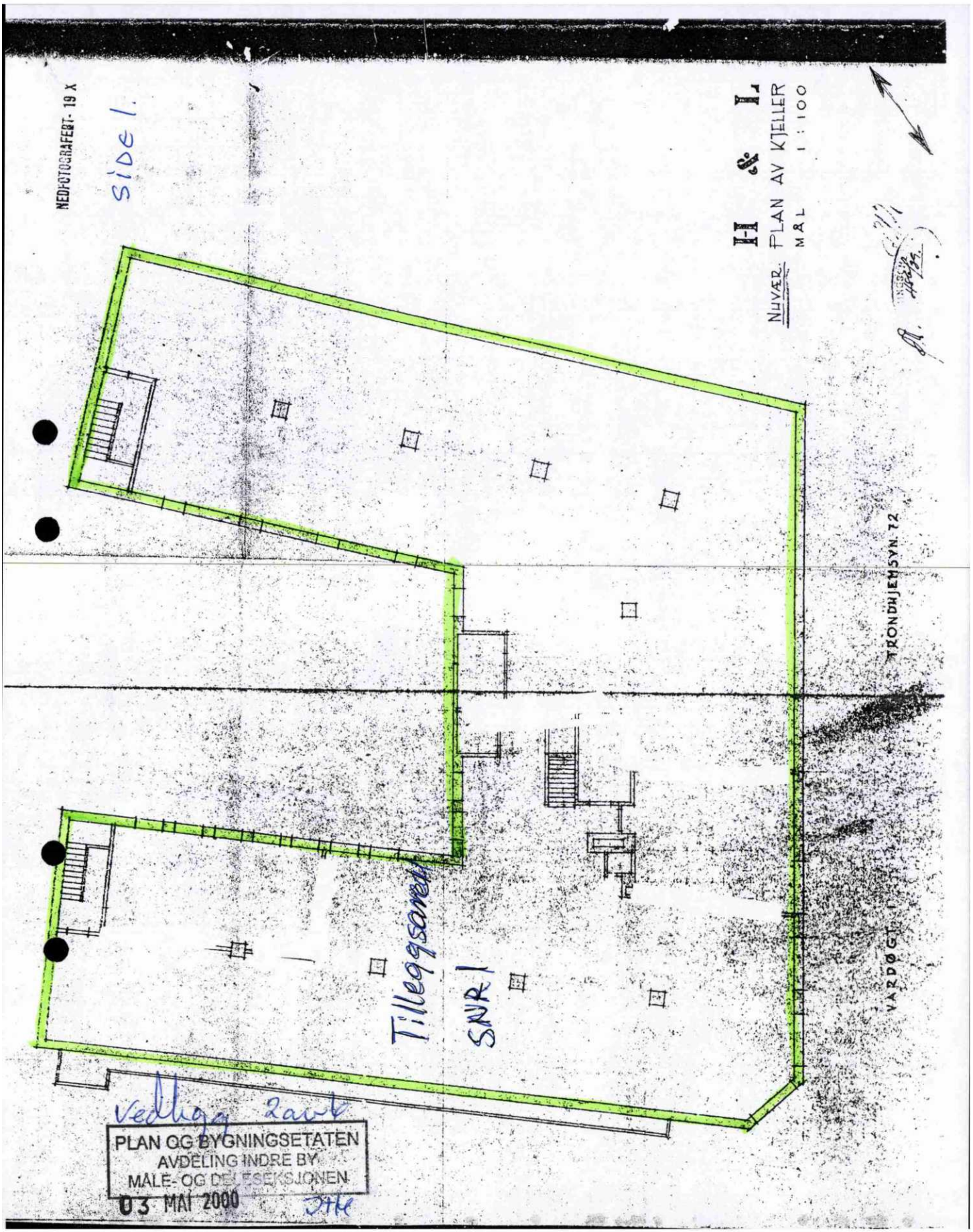
Dato	Stempel og underskrift
03 MAI 2000	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN TOR VALSTAD SEKSJONSLEDER

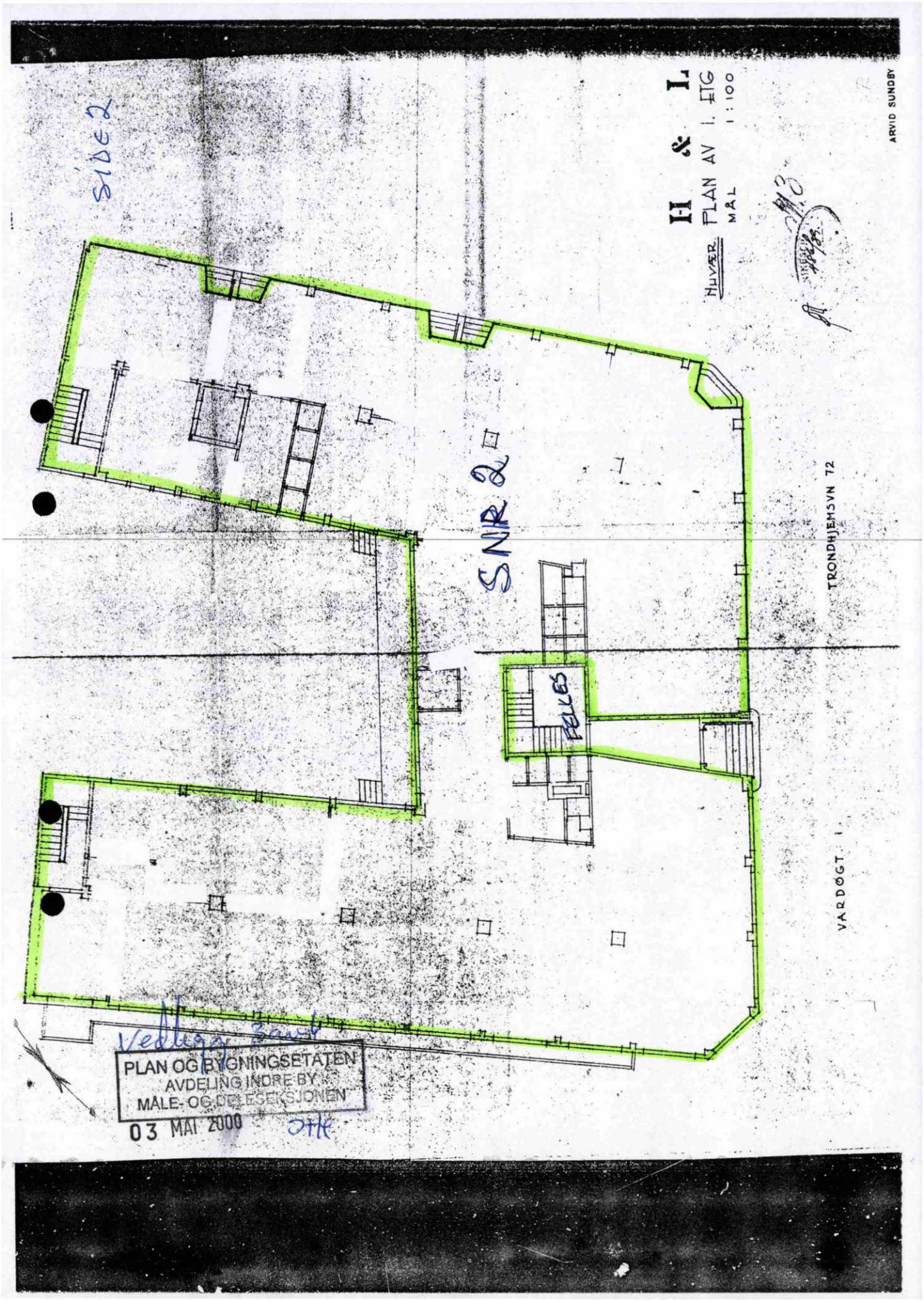
Noter:

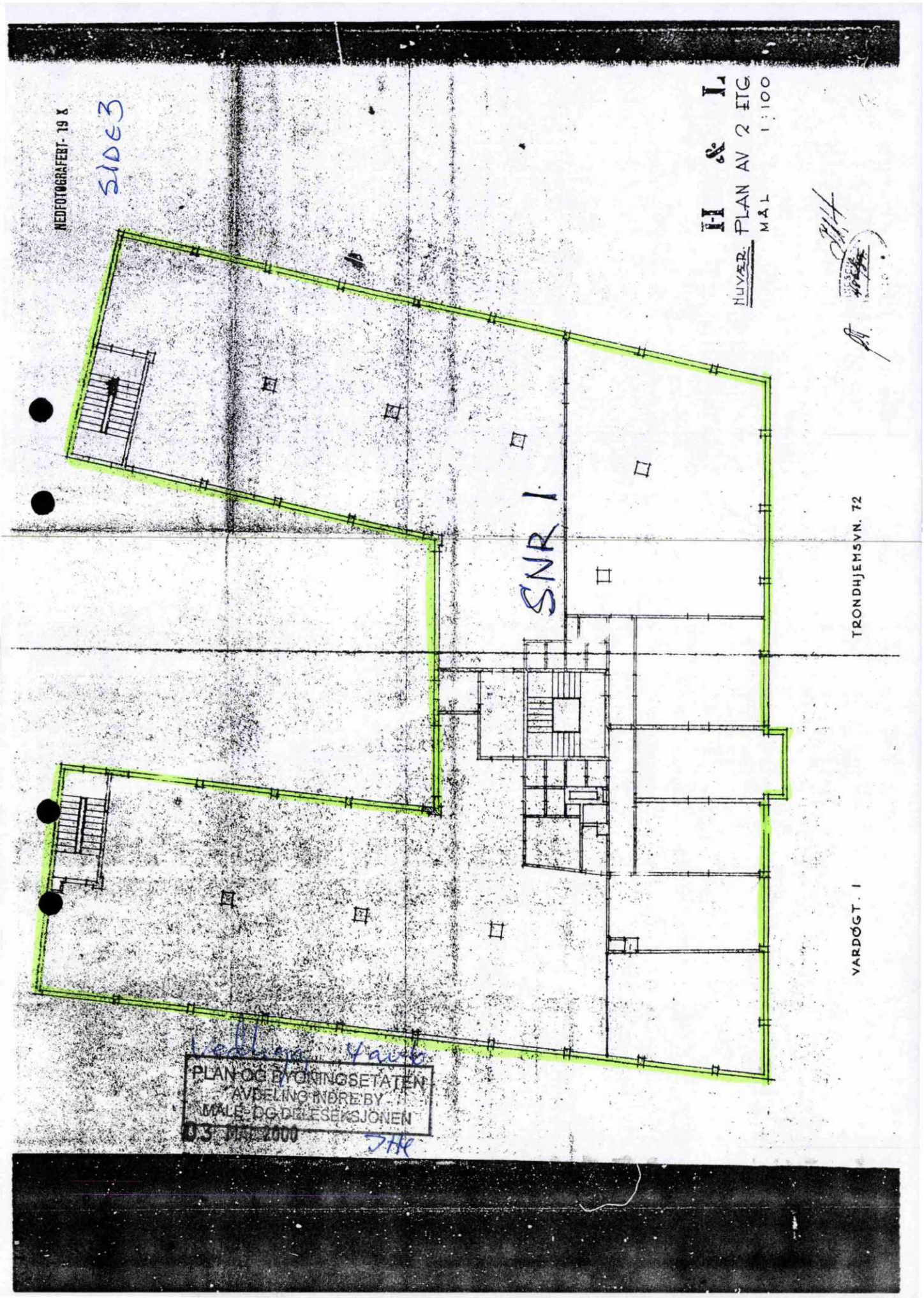
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke e nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

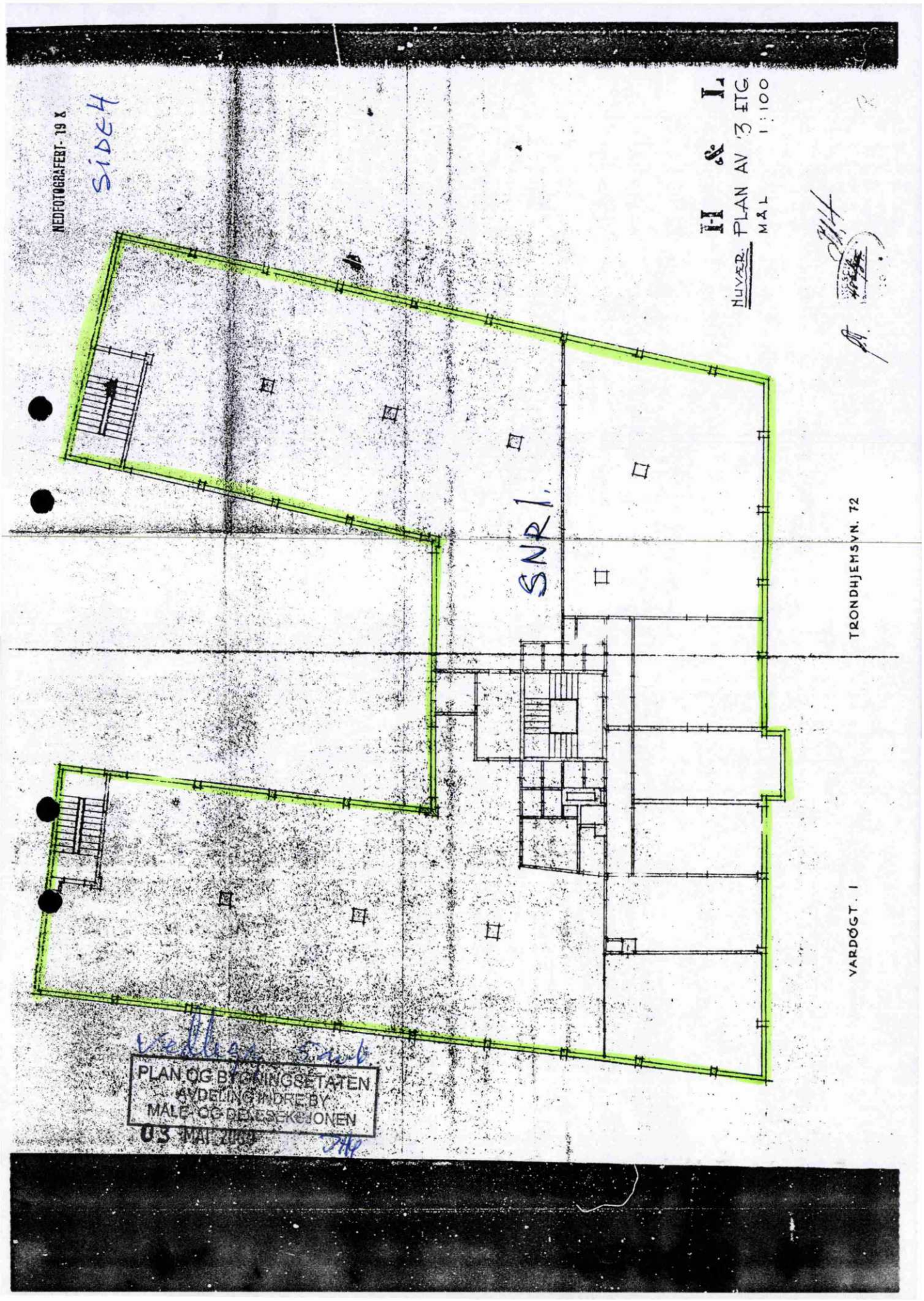


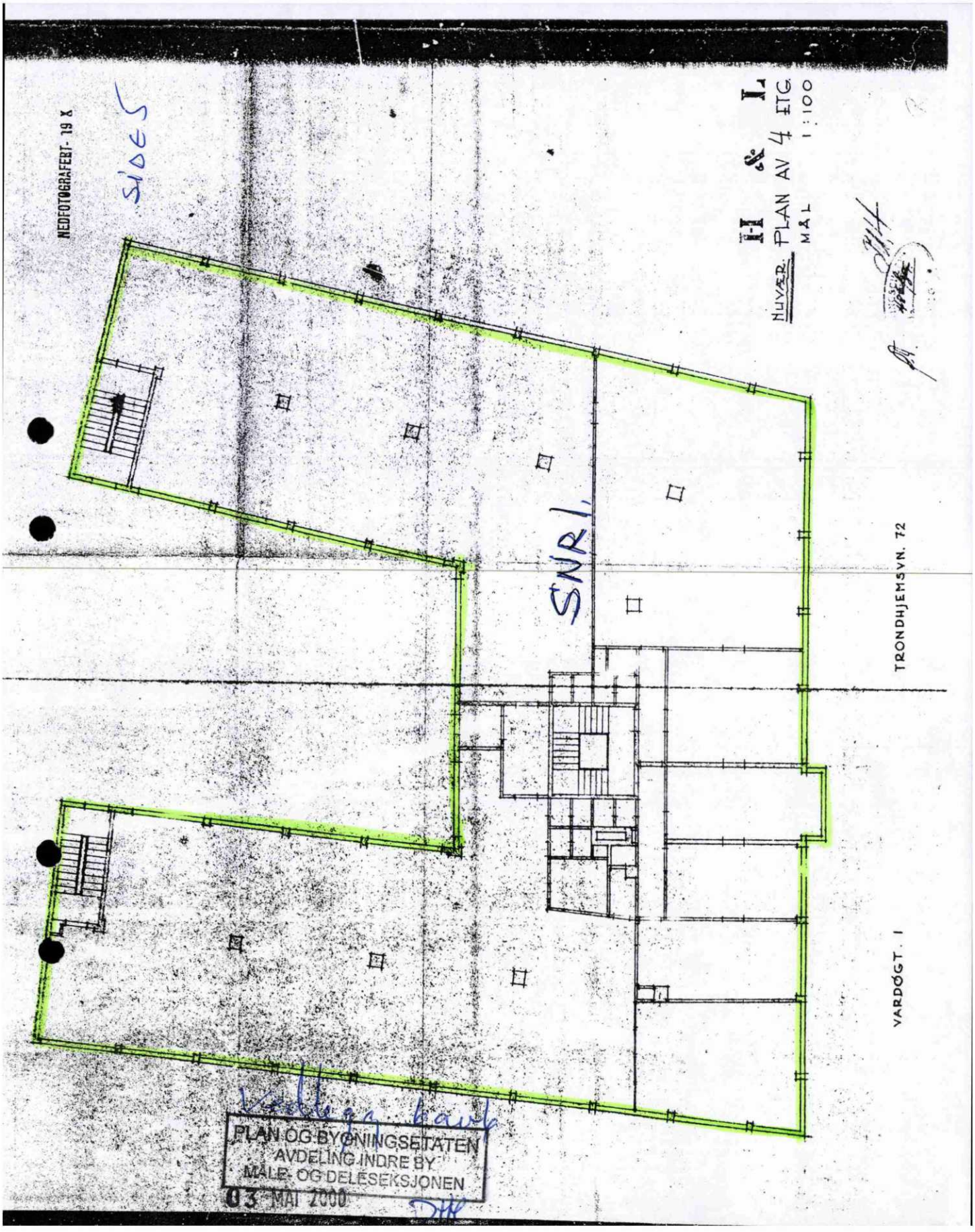

Tromsøgata
Gangvei S-3026
Trondheimsveien
Felt A
Spesialområde - bevaring
(bolig)
S-3026, 14.12.88
se reg.best.
Felt G
Byggeområde for
boliger
U 1,5 Maks.5et.
S-3026,
14.12.88
se reg.best.
Fellesareal
(lekeplass)
for Felt G
S-3026,14.12.88
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3696,11.11.98
se reg.best.
Felt R
Byggeområde for boliger
U 1,5 Maks.5et.
S-3026,14.12.88
se reg.best.
227/416
227/467
227/468
227/366
227/452
227/419
227/451
Fortau S-3491,30.8.1995
Parkering S-3491
S-3026,14.12.88
P.7.10.97
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKS. SNEN
03 MAI 2000
Vedlegg 1 av 2
Dato: 03/05/00
Målestokk 1:500
Plan- og Bygningsetaten
N


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
side 1.
II & I.
NUVÆR. PLAN AV KJELLER
MÅL 1:100
TRONDHJEMSVN. 72
VARDØGT
Tilleggsareal
SNR 1
Vedlegg 2 av 2
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELEKSJONEN
03 MAI 2000


SIDE 2
II & I
HUVÆR. PLAN AV 1. ETG
MÅL 1:100
ARVID SUNDBY
SNR 2
TRONDHJEMSVN 72
VARDØGT 1
PEILES
Vedlegg 3 av 4
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
03 MAI 2000


NEDFOTOGRAFERT - 19 X
SIDE 3
II & I
HUVÆR. PLAN AV 2 ETG.
MÅL 1:100
SNR 1
TRONDHJEMSVN. 72
VARDØGT. 1
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
03 MAI 2000


NEDFOTOGRAFERT - 19 X
Side 4
H & L
HUVÆR. PLAN AV 3 ETG.
MÅL 1:100
SNR 1.
TRONDHJEMSVN. 72
VARDØGT. 1
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
03 MAI 2000


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
SIDE 5
II & I.
NUVÆR. PLAN AV 4 ETG.
MÅL 1:100
SNR 1.
TRONDHJEMSVN. 72
VARDØGT. 1
PLAN OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
03 MAI 2000

enova

Energiattest



Adresse **Vardøgata 1, 0565 OSLO**	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305646**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80567995**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **452**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0304**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1933**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **68,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **68,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **155,99 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **155,99 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 691 kWh**



Vardøgata 1, 0565 OSLO

Detaljering

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

Vardøgata 1, 0565 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 18: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vardøgata 1, 0565 Oslo
Gnr. 227, Bnr. 452, Snr. 1, andelsnr. 15 i VARDØGATA 1 BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260059

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@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.
