PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

OSKAR BRAATENS GATE 23

Vedlegg

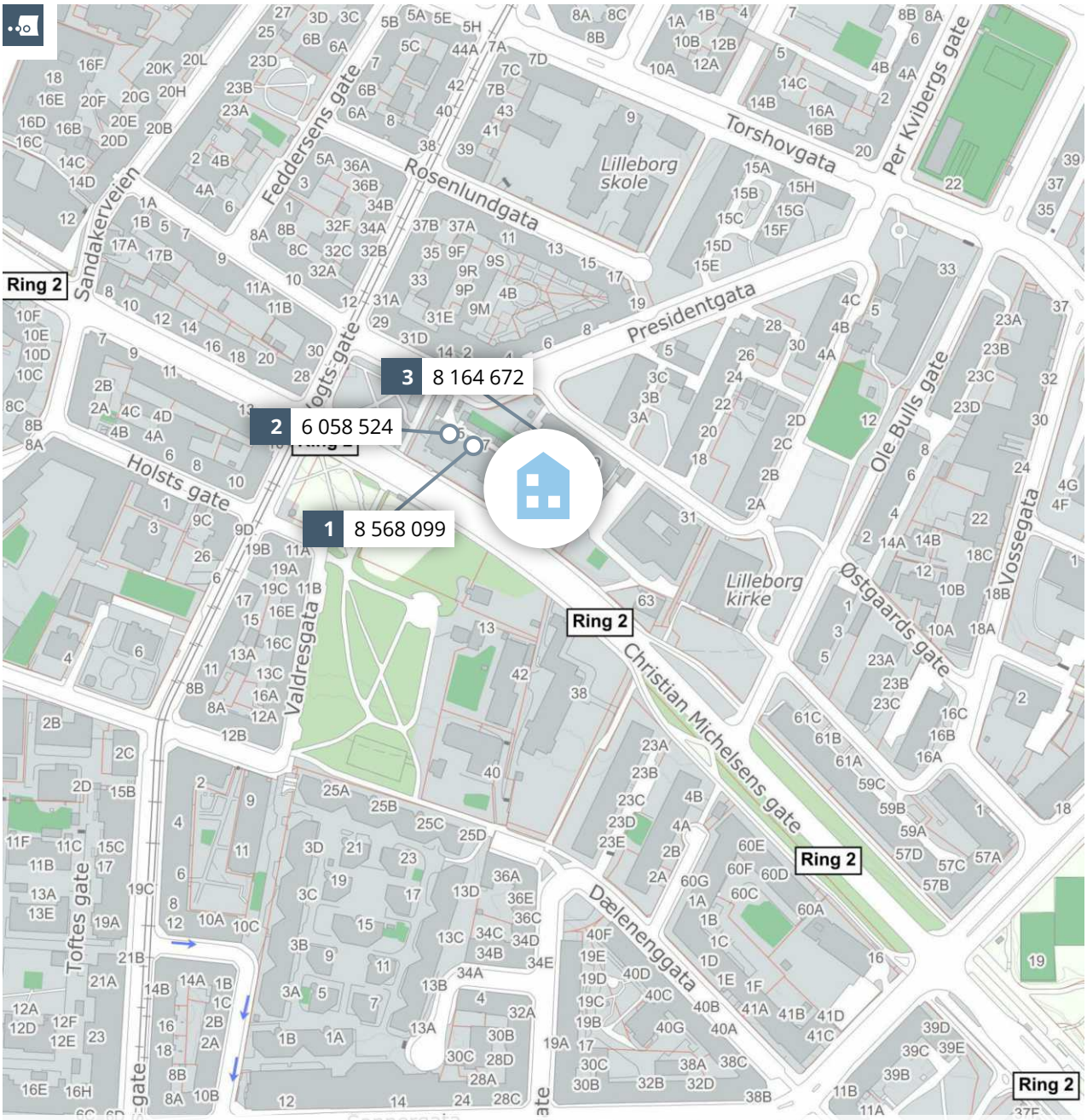
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

OSKAR BRAATENS GATE 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 28.07.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oskar Braatens gate 23, 0474 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1985

GNR 225 BNR 398 FNR 0 SNR 10 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 12

Verdivurdert til

6 490 000

56 255	6 546 255	76 119
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	86 m²	7 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1985

Fellesutgifter	6 521
Formue	12 422
Soverom	2
Etasje	1
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oskar Braatens gate 17			21.03.2024	8 600 000	**8 500 000**	68 099	8 568 099	**89 251**
	96 m²	1985	4. etg 3 sov						
2	Oskar Braatens gate 15			17.05.2024	6 300 000	**6 000 000**	58 524	6 058 524	**74 797**
	81 m²	1985	1. etg 2 sov						
3	Oskar Braatens gate 27			25.06.2025	7 500 000	**8 100 000**	64 672	8 164 672	**85 049**
	96 m²	1984	1. etg 3 sov						

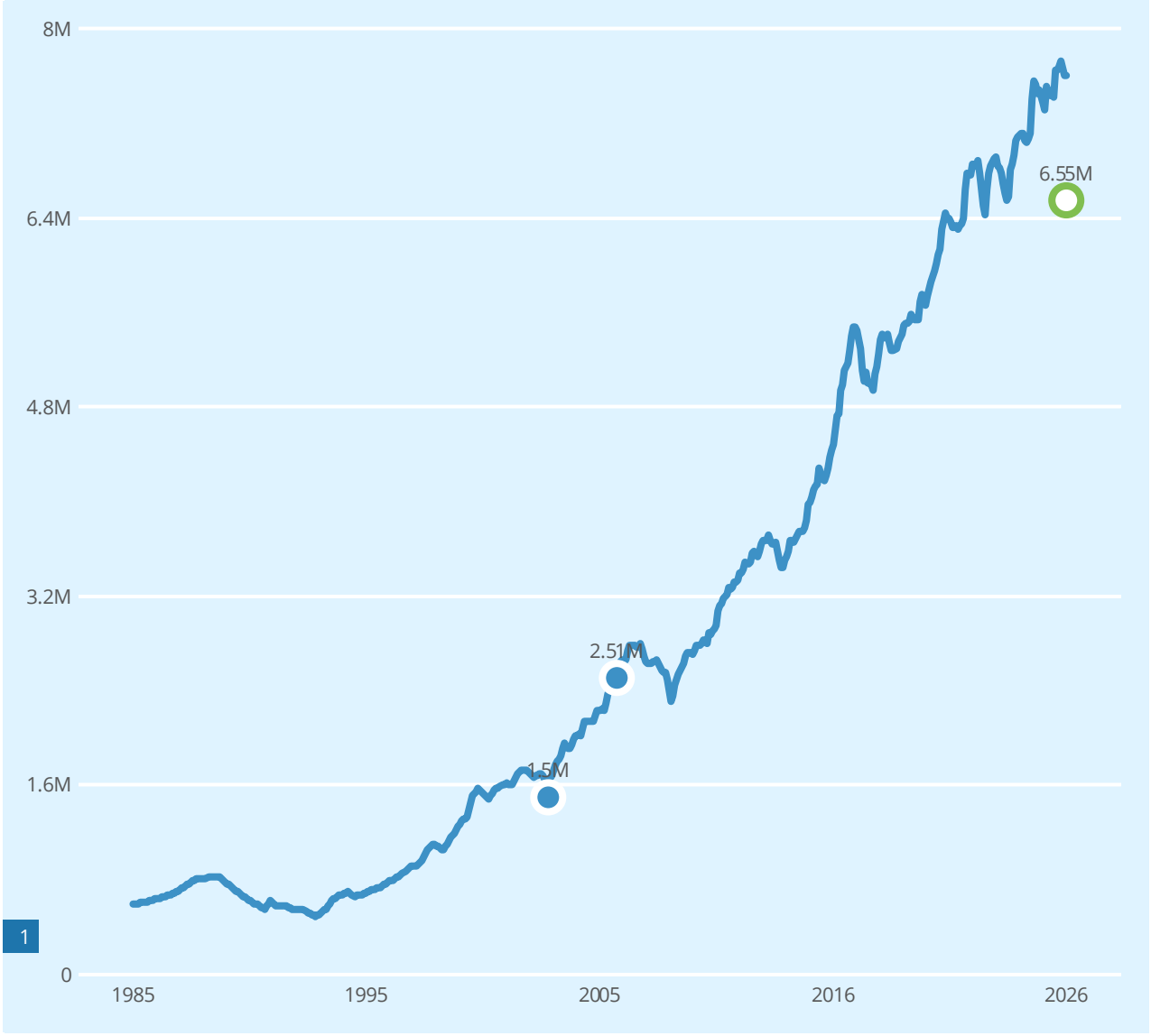
Stor og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med ettertraktet beliggenhet på populære Torshov. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje med lite innsyn og fremstår som et oppussingsobjekt med stort potensiale, spennende og fleksibel planløsning. Fra stuen kan du tre ut på innebygget, sydvestvendt balkong/vinterhage på 7m² som fungerer som en fin forlengelse av stuen hele året. Leiligheten har en optimal planløsning som inneholder en praktisk entré/gang med gode oppbevaringsmuligheter, romslig stue med flere møbleringssoner, separat kjøkken med stor kjøkkeninnredning, baderom, praktisk vaskerom, samt to soverom av god størrelse. Videre disponerer leiligheten god bodplass på 7 m². Beliggenheten er meget ettertraktet hvor du bor svært sentralt på Torshov med umiddelbar tilgang til et eldorado av service- og kollektivtilbud, samtidig som nabolaget kan by på flere av Oslos flotteste rekreasjonsområder. Det er kort vei til alle ønskelige fasiliteter som offentlig kommunikasjon, skole, barnehager, butikker, flere matbutikker (også kvelds- og søndagsåpne), restauranter og trivelige kafeer. Et steinkast unna leiligheten finner du Hallénparken og Akerselva med sine flotte turstier helt ned til sentrum eller opp til marka. Det er også kort gangavstand til flere av Oslos flotteste parker som Mølleparken, Birkelunden, Torshovparken og Torshovdalen.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.07.2006	17.07.2006		2 050 000	2 500 000	5 024	2 505 024	2
23.07.2003	30.07.2003	03.09.2003	1 560 000	1 500 000	-	1 500 000	
11.06.1985		11.06.1985	-	470 000	-	470 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen er et oppussingsobjekt med moderniseringsbehov.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 474 OSLO nå

15
leiligheter til salgs

6.2M
6.0M
5 846 000 Prisantydning i snitt
5.6M
5.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
64
dager

Leiligheter solgt i 474 OSLO siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

5.1M
5 059 000 Prisantydning i snitt
5 045 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 0.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

114 384 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd
109 526 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd

76 119 Oskar Braatens gate 23
Totalpris 6 546 255

Tilstandsrapport

Oskar Braatens gate 23, 0474 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 398, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26139 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** ZY1286

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 1. etasje med sydvestvendt innbygd balkong, beliggende sentralt på Torshov, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Elektrisk oppvarming.

Kjøkkeninnredning fra 2010, i henhold til opplysninger fra eier.
Innredning med profilerte fronter og vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Mosaikkfliser på vegg over benk.
Lyslist med downlights, under overskap. Armaturet er noe defekt.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Blandebatteri og servant i rustfritt stål på vegg.

Baderom med ukjent alder.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.
Baderommets hovedkonstruksjoner ansees å ha oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.
Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

Utgang fra stue til innbygd balkong.

Leiligheten disponerer 1 loftsbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

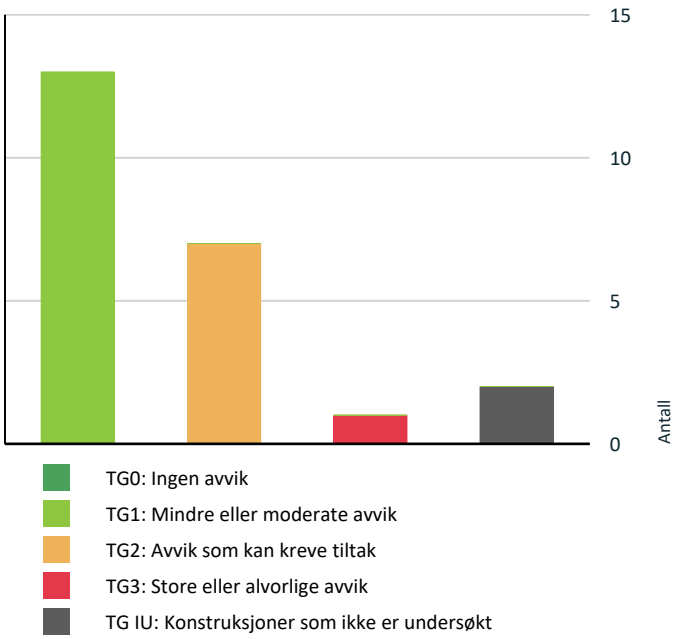
Lovlighet Gå til side

3-roms leilighet i 1.etasje:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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.

3-roms leilighet i 1.etasje:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Gå til side
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1.ETASJE:



Byggeår
1985

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og X2lags isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør (B30), ikke merket med produksjonsår.
Noe skruehull på dørens utside.

Tilstandsrapport

Det er ikke observert avvik utover normal og forventet bruksslitasje, sett i forhold til bygningsdelens alder, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens synlige tilstand og funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til innbygd balkong.
Balkong oppført i betong- og stålkonstruksjoner.

Det er lagt parkett på dekket.
Ellers er overflater plateslått og malt.
Det er montert plisségardiner i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i gulvkonstruksjonen. Forholdet kan skyldes setninger, deformasjoner eller tidligere konstruksjonsbevegelser. Årsaken til skjevhetene kunne ikke fastslås ved visuell befaring, og det er ikke utført destruktive undersøkelser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Skjevhetene kan påvirke brukskomforten og kan være et tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold som bør følges opp. Dersom skjevhetene øker over tid, kan dette indikere videre bevegelser i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales å overvåke utviklingen. Ved tegn til økende skjevheter, sprekker eller andre konstruksjonsmessige endringer bør forholdet undersøkes nærmere for å avklare årsak og eventuelt utbedringsbehov.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er hovedsakelig utført i betong, utvendig forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med liggende kledning.
Saltak (skråtak) i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Trapper (vindeltrapp) og reposer i betong med belegg.
Øvrige flater er hovedsakelig malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.
Felles sykkelbod i utvendig bodbygning.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Belegg på vaskerom.
Laminat over fliser, på bad.
Flislignende laminat i entré/gang.
Laminat på kjøkken samt på soverom 1.
Ellers parkett i stue samt på det soverom 2.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Eier opplyser at det ble lagt ny laminat på kjøkken samt ny parkett i stue, i 2022.

_____

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte flater.

_____

Himlinger:
Malte aluminiumsplater på bad.
Ellers malte flater (betongelementer) og plater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,38 m.

_____

Eier opplyser at leilighetens overflater ble malt i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Laminatgulv har stedvis svellskader.

- Laminat er et fuktfølsomt materiale, og i våtrom vil overflaten være mer utsatt for fuktrelaterte skader enn gulvbelegg/fliser som er beregnet for slike miljøer. Da laminatet er montert oppå det opprinnelige flisgulvet, er den underliggende gulvkonstruksjonen ikke tilgjengelig for visuell kontroll. Eventuelle skader eller avvik i flisgulvet under laminatet lar seg derfor ikke vurdere ved en ordinær befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Fortsatt fuktpåvirkning kan medføre økende svellskader og redusert levetid på laminatgulvet. Tildekkingen av det opprinnelige flisgulvet begrenser samtidig muligheten til å kontrollere tilstanden på underliggende overflater.

Tiltak:
Skadde deler av laminatgulvet må påregnes utbedret eller skiftet ut. Ved fremtidig utskifting anbefales det å fjerne laminatet slik at tilstanden på det opprinnelige flisgulvet kan kontrolleres og vurderes nærmere.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.
Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) inngår i utgangspunktet ikke som egen bygningsdel for detaljert kontroll etter gjeldende forskrift, og det er derfor ikke utført nærmere analyser ut over enkel måling med laser.

Det ble ved befaring visuelt observert skjevheter i etasjeskillere.
I stue målt til ca. 20 mm gjennom hele rommet. I tillegg er de lokale skjevheter.
Disse skjevheten er ikke nærmere vurdert.
Boligen var møblert ved befaring, og eventuelle målinger er kun utført på tilgjengelige steder.
Det kan derfor forekomme avvik som ikke var mulig å avdekke.

Skjevheter er ikke uvanlig i eldre bygninger av denne typen.
Dersom forholdet er av betydning for kjøper, anbefales ytterligere undersøkelser og eventuelt statiske vurderinger utført av byggteknisk konsulent.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Konsekvens:
Skjevheter i etasjeskillet kan påvirke møblering og bruk av rommet, og gi noe redusert opplevd kvalitet. Forholdet vurderes å ligge over normale toleranser, men uten klare tegn til akutt svikt.

Tiltak:
Tiltak vurderes ut fra bruk og behov. Mindre justeringer kan utføres ved oppretting av gulv eller tilpasning ved overflatearbeider. Ved større behov kan nærmere undersøkelser og eventuell oppretting av konstruksjonen vurderes.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, malte innerdører.

Det er en dør mellom kjøkken og vaskerom. Denne var stengt ved befaring og er plassert bak kjøleskap på kjøkkenet.

Det må påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom 1:
- Garderobeskap med glatte fronter.

Soverom 2:
- Garderobeskap med glatte skyvedører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Baderom med ukjent alder.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

_____

Baderommets hovedkonstruksjoner ansees å ha oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.

Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

_____

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malte aluminiumsplater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert flere skader i flisoverflatene. Uforseglede skruehull kan gi økt risiko for fuktinntrenging gjennom overflatesjiktet dersom de utsettes for vannpåvirkning. Sprekkdannelser i fliser kan skyldes bevegelser i underlaget eller mekanisk belastning, og kan redusere overflatenes motstand mot fuktpåvirkning.

Det er ikke kjent om veggkonstruksjonene er utført med membran eller annet tettesjikt, eller hvordan en eventuell fuktsikring er etablert. Dette medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens evne til å håndtere eventuell fuktinntrenging.

Tilstandsgrad er satt ut fra registrerte avvik, bygningsdelens alder og den usikkerheten som foreligger omkring utførelsen av tettesjiktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Skader i flisoverflatene kan over tid bidra til økt fuktbelastning på underliggende konstruksjoner dersom vann trenger inn gjennom åpninger eller sprekker. Manglende kjennskap til utførelsen av tettesjiktet gjør det vanskelig å vurdere den faktiske konsekvensen av avvikene.

Tiltak:
Skruehull bør tettes med egnet materiale, og sprukne fliser bør repareres eller skiftes ut. Ved fremtidig rehabilitering eller dersom det oppstår tegn til fuktskader, anbefales nærmere undersøkelser av veggkonstruksjon og eventuell fuktsikring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Laminat, lagt over opprinnelig gulv, med fliser.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved dør/terskel og overkant gulv ved dusjkabinett målt til ca. 5 mm. Dette vurderes å være under gjeldende krav.
Sluket er lokalisert under dusjkabinett.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Laminatgulv er lagt oppå eksisterende flisgulv.
- Det underliggende flisgulvet og eventuelt tettesjikt er ikke tilgjengelig for visuell kontroll.
- Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Konsekvens:
Laminat er et fuktfølsomt gulvmateriale og er ikke utviklet som et vanntett overflatesjikt for våtrom. Ved vannsøl eller fuktinntrenging kan materialet svelle, deformeres og få redusert levetid. Da laminatet er montert over det opprinnelige flisgulvet, er det ikke mulig å kontrollere tilstanden på fliser, fuger eller eventuelt underliggende membran ved en ordinær visuell befaring. Eventuelle skader eller begynnende fuktproblemer i den opprinnelige gulvkonstruksjonen kan derfor være skjult og uoppdaget. Løsningen medfører økt usikkerhet ved vurderingen av våtrommets faktiske tilstand og gjør senere kontroll og vedlikehold av den opprinnelige konstruksjonen vanskeligere.

Tiltak:
Ved fremtidig rehabilitering eller utskifting av gulvbelegget anbefales det at laminatet fjernes slik at tilstanden på det opprinnelige flisgulvet, fuger og eventuell membran kan kontrolleres. Dersom laminatgulvet får skader eller viser tegn til fuktpåvirkning, bør dette undersøkes nærmere for å avdekke om fukt har trengt ned til den underliggende konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er lokalisert under dusjkabinett, og er således ikke kontrollert.

Tilstandsrapport

Alder på sluk er ikke kjent.

_____

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving.
Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluket er plassert under dusjkabinett og var ikke tilgjengelig for inspeksjon ved befaring.

Det foreligger heller ingen dokumentasjon som beskriver våtrommets oppbygning, herunder utførelse av membran, tettesjikt, slukløsning eller eventuelle rehabiliteringsarbeider utført etter oppføring.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
• Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Konsekvens:
Manglende tilgjengelighet til sluket gjør at slukets tilstand, tilkobling, klemring, membranavslutning og øvrige kritiske detaljer ikke kunne kontrolleres ved befaring. Samtidig foreligger det ingen dokumentasjon som kan bekrefte hvordan våtrommet er oppbygget eller om arbeidet er utført på en fagmessig måte. Dette medfører betydelig usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon og tetthet, og eventuelle feil eller skader kan ikke utelukkes uten demontering og nærmere undersøkelser.

Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av den manglende inspeksjonsmuligheten, manglende dokumentasjon og den usikkerheten dette medfører ved vurderingen av våtrommets kritiske konstruksjoner.

Tiltak_
Det anbefales å gjøre sluket tilgjengelig for kontroll. Ved fremtidig rehabilitering eller demontering av dusjkabinettet bør sluk, membrantilslutning og øvrige detaljer undersøkes nærmere. Dersom dokumentasjon på utført arbeid kan fremskaffes, bør denne fremlegges.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap (opplyst å være byttet i 2025) med hvite glatte fronter, og heldekkende servant.
Lysarmatur og innmurt speil på vegg over servant.
Noe eldre og slitt høyskap på vegg.

Gulvmontert klosett.

Dusjkabinett med skyvedør, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.
Eier opplyser at det ble montert nytt kabinett i 2024.

_____

Innredning har i hovedsak normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilstandsrapport

Tilluft via spalte ved terskel.

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin.
Dette er i tråd med gjeldende forskrifter og relevante standarder.

Det er heller ikke utført fuktsøk i våtromskabinen, da slike målinger ikke gir pålitelige eller representative resultater som følge av rommets konstruksjon og oppbygning.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom med belegg på gulv. Ellers malte flater.

Det påpekes at rommet ikke er prosjektert eller utført som våtrom og oppfyller ikke kravene til fullverdig våtrom.
Rommet mangler bygningsmessige løsninger som normalt forutsettes i våtrom, herunder blant annet sluk.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Eventuell bruk av rommet som våtrom eller rom med betydelig fuktbelastning ligger utenfor rapportens forutsetninger og omfattes ikke av tilstandsvurderingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når vaskerommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegg- og himlingflater.

Tilstandsrapport

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Eldre/originalt belegg på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vaskerommet har gulvbelegg med ukjent alder.
Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygning eller utførelse av gulvkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens_
Gulvbeleggets alder og restlevetid kan ikke fastslås. Eldre gulvbelegg og underliggende tettesjikt har økt risiko for aldersrelatert slitasje og redusert tetthet. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse eller tidligere rehabilitering, kan tilstanden på underliggende konstruksjoner ikke vurderes fullt ut ved en visuell befaring. Risikoen for skjulte avvik øker med konstruksjonens alder.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av gulvbeleggets tilstand, spesielt i overganger, skjøter og ved sluk. Ved fremtidig rehabilitering bør gulvkonstruksjonen undersøkes nærmere og eventuelt oppgraderes til dagens anbefalte løsninger.

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er ikke observert sluk i gulv.
Avløpsrør er ført i gulv, til soilrør.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert blandebatteri og servant i rustfritt stål.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsrapport

Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2010, i henhold til opplysninger fra eier.

Innredning med profilerte fronter og vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Mosaikkfliser på vegg over benk.
Lyslist med downlights, under overskap. Armaturet er noe defekt.

Opplegg for oppvaskmaskin.

———

Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

———

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

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

- Det ble registrert merker og slitasje på benkeplaten.
- Defekt lysarmatur under overskap.
- Noe svellskader/slitasje på bunnplate i servantskap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Benkeplaten har slitasje som påvirker overflatens estetiske uttrykk og kan medføre redusert motstand mot videre slitasje og fuktpåvirkning. Defekt lysarmatur gir redusert belysning over arbeidsbenken og medfører redusert funksjonalitet på kjøkkenet.

Tiltak:
Benkeplaten må påregnes vedlikehold eller utskifting ved behov. Defekt lysarmatur anbefales kontrollert og utbedret eller skiftet av kvalifisert fagperson ved behov.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Leiligheten er koblet til mekanisk avtrekksventilasjon.
Avtrekk via avtrekksventil på vegg.

Det er montert ventilatorhette i svartlakkert stål, over stekesone.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet.
Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG IU Vannledninger

Beskrivelse

Bad:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Kjøkken og vaskerom:
Vannførende rør i kobber, me ukjent alder.

Eier opplyser at rørstokk for rør i rør opplegget, er plassert i fordelerskap som er lokalisert i vegg, bad garderobeskap.
Fordelerskapet var ikke tilgjengelig for kontroll, ved befaring.

Det er lokal stoppekran (vridbar kran) i servantskap på kjøkken.

———

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer. Det er ikke observert veggventiler på soverom.

Avtrekk skjer via ventiler på bad, vaskerom og kjøkken.

Ventilatorhette over stekesone på kjøkken.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens løsning.
Endringer eller manglende vedlikehold kan medføre endret tilstandsgrad.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har elektrisk oppvarming.
Det må påregnes at det over tid kan oppstå behov for utskifting av enkelte installasjoner og elementer.

Det er ikke utført funksjonstesting av varmekilder.
Med mindre annet er opplyst, er det lagt til grunn at installasjonene fungerer tilfredsstillende på befaringstidspunktet.
Det er ikke gitt opplysninger om kjente feil eller avvik.

Eventuelle panelovner eller andre varmekilder som ikke er fastmontert eller ikke var til stede ved visning følger ikke med boligen.

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Originale/gamle skrusikringer.
7 fordelingskurser.
Hovedsikring på 320 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

_____

Eier opplyser i sin egenerklæring at det foreligger rapport på EL-tilsyn, utført 02.06.2026.
Tilsynet ble utført av Omexom Elsikkerhet AS, for Elvia.
Tilsynsrapport er ikke forelagt takstmann.

Undersøkelsen som er referert til, er utført av offentlig tilsynsmyndighet og har et begrenset omfang.
Resultatet kan derfor ikke anses som en fullstendig teknisk gjennomgang av det elektriske anlegget.

Det presiseres at et avsluttet tilsyn uten påviste avvik ikke er å forstå som en bekreftelse på at anlegget er feilfritt, komplett, forskriftsmessig utført eller tilfredsstiller dagens krav.
Skjulte feil, mangler, senere endringer eller forhold utenfor tilsynets kontrollomfang kan ikke utelukkes.

_____

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Opplyst av eier ved befaring.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

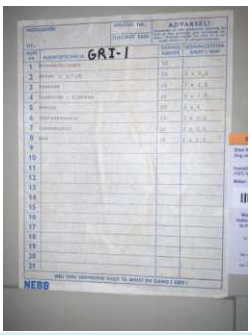
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales at det gjennomføres en utvidet EL-kontroll i boligen, av anlegget i sin helhet.
En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.
Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Tilstandsrapport

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

_____

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Vurdering av avvik:
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
• Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre brannceller i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.

Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.

Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.

Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

_____

Det ble ikke registrert brannvarslere i boligen ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Tilstandsrapport

Eldre bygårder og bygninger - informasjon om brannceller:

Konsekvens:
Dersom branncelleinndelingen ikke har tilstrekkelig tetthet, kan røyk og varme spre seg raskere enn det som legges til grunn i dagens forskriftskrav. Dette kan gi redusert sikkerhetsmargin ved brann sammenlignet med nyere bygg. Forholdet må vurderes ut fra bygningens alder og opprinnelige byggeskikk, og det er ikke kjent om utførelsen gir den ytelsen som forutsettes i dagens regelverk.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere branncelleinndelingen nærmere dersom det planlegges ombygging, bruksendring eller andre søknadspliktige tiltak. Eventuelle oppgraderinger bør da prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende krav i TEK. Det er ikke krav om oppgradering så lenge bygningen brukes som opprinnelig forutsatt.

———

Manglende brannvarslere:

Konsekvens:
Manglende brannvarsling medfører redusert personsikkerhet ved brann, da røyk og brann kan bli oppdaget for sent. Forholdet innebærer økt risiko for personskade og er ikke i samsvar med dagens krav til brannvarsling i boliger.

Tiltak:
Det anbefales at det monteres røykvarslere i samsvar med gjeldende regelverk og produsentens anvisninger. Varslerne bør funksjonstestes og vedlikeholdes jevnlig.

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

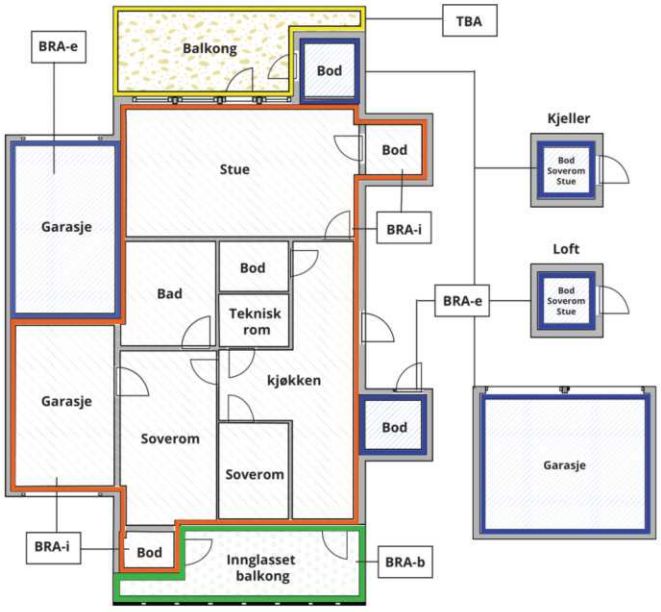
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms leilighet i 1.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	86			86	
innbygd balkong			7	7	
Loft		7		7	
SUM	**86**	**7**	**7**		
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, bad, vaskerom, 2 soverom, kjøkken, stue, innbygd balkong		
innbygd balkong			Innglasset balkong
Loft		Bod	

Kommentar

1. Etasje:
Entré/gang, vaskerom, bad, 2 soverom, kjøkken og stue. Utgang fra stue til innbygd balkong.

———

Loft:
Bod på ca. 6,7 m², merket nr.10.

———

Det påpekes at innbygd balkong er satt opp som "innglasset balkong" i arealoppsettet, grunnet bruk og utforming.
Den innebygde balkongen har et gulvareal på ca. 6,8 m².

———

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025:
- Nymalte flater.

2024:
- Montert nytt dusjkabinett.

2022:
- Det ble montert nye vinduer.
- Lagt ny parkett i stue og laminat på kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Behrooz Samani	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	398		10	5298.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Oskar Braatens gate 23

Hjemmelshaver
Samani Behrooz

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0102

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Vennelyst Boligsameie	87 / 8756	USBL - 22 98 38 00	974805154

Felles formue
Kr. 12 422 31.08.1975

Felles gjeld:
Kr. 56 255 01.07.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet i 1. etasje med sydvestvendt innbygd balkong, beliggende sentralt på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Kort vei til et mangfold av forretninger, serveringssteder og øvrige servicetilbud.
Kjøpesenter på Sandaker og Storo Senteret et par trikkestopp unna. God offentlig kommunikasjon.
Gangavstand til Grünerløkka med alle sine spennende forretninger, spisesteder og yrende uteliv.
Barnehager og skoler i nærområdet.
Store grønne friarealer i Torshovdalen og Torshovparken, samt turmuligheter langs Akerselva.

Om tomten

Felles eiet tomt på 5 298 m².
Tomten er pent opparbeidet med grøntarealer, betongheller, asfalterte internveier, variert beplanting, lekeapparater og sittegrupper.

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 6 521,- per måned (kr. 78 252,- per år).
Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av klassiske bygårder og boligblokker.
Bygning oppført i 1985 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 28.10.1988.

Sameiet består av 95 boliger og 1 næringslokaler.

Det ble skiftet vinduer i 2020.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	88035252	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	
2	27.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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.

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

Forutsetninger

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad
NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen	Oppdragsnr.	169260070
Addresse	Oskar Braatens gate 23		
Postnr.	0474	Sted	OSLO
Selgers navn	Behrooz Samani		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2003

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

20 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia, Omexom Elsikkerhet AS, Postboks 63 Alnabru, 0614 Oslo . 02.06.2026.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Det står rapport om undersøkelsen og resultat.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Vet ikke. Men vet at det gikk greit.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 12.07.2026

Signert av *Behrooz Samani*

Initialer selger:
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Vennelyst Boligsameie		**Vår ref.:**	632/10	**Fødselsdato eier:**	07.07.1966
OSKAR BRAATENS GATE 23		**Type:**	Boligsameie		
0474 OSLO		**Eiere:**	BEHROOZ SAMANI		
Organisasjonsnr:	974 805 154	**Seksjonsnr:**	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 521**

Felleskostnader:	Felleskostnader	6 004
	Avdrag felleslån	218
	Renter felleslån	299

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	56 255	Gjeld siste årsoppg.:	57 512
Klient ajourf. lån:	4 724 136,05	Klient gj. s. årsoppg.:	4 829 698

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139831746, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.07.2026: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 09.07.2026: 4 724 136

Andel av saldo: 56 255

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2040)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Daniyal Tanveer Mirza
Adresse:	Oskar Braatens Gate 21
Postnr/-sted:	0474 OSLO
Telefon:	Mob.: 92551401
E-post:	vennelystboligsameie@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 09.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	57 512	Andre inntekter:	1 387
Annen formue:	12 422	Utgifter:	4 008		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1985		
Gårds/bruksnr:	225/398 - seksjon:10		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5298.2

Boligopplysninger:

Vennelyst Boligsameie	**Vår ref.:**	632/10	**Fødselsdato eier:**	07.07.1966
OSKAR BRAATENS GATE 23	**Type:**	Boligsameie		
0474 OSLO	**Eiere:**	BEHROOZ SAMANI		
Organisasjonsnr: 974 805 154				

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	88035252

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Garasjeplassen kan følge med seksjonen ved salg for de som har garasje. Se vedtektene § 21 om garasjeanlegget. Obs - i de tilfeller hvor garasje selges separat (ikke medfølger bolig) har seksjonseiere i Vennelyst Boligsameie forkjøpsrett. Ref vedtektene skal forkjøpsretten lyses ut i en uke, styret administrerer utlysningen, og det annonseres i styrets kanaler mot beboerne (eks. facebook-gruppe). Ikke forkjøpsrett på garasjeplassen når den følger bolig i salg.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Vennelyst Boligsameie

Mandag 27.04.2026 kl. 18:00

Lilleborg Kirke

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Vennelyst Boligsameie

Møtet finner sted mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - Lilleborg Kirke

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Vennelyst Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Sameiets leilighet
- 5.2 Spesifisering av faktura for felleskostnader
- 5.3 Kostnadsfordeling av ladeabbonment
- 5.4 Vedtektsendring – Ensartet skilting av postkasser og porttelefon/callinganlegg
- 5.5 Kameraovervåkning av fellesarealer i sameiet
- 5.6 Enklere estetisk oppgradering av oppgang og fellesarealer
- 5.7 Vedtektsfesting av tildelingsregler for ledige boder
- 5.8 Begrensning av korttidsutleie.

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 200.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Sameiets leilighet

Det er søkt om bruksendring av tidligere vaktmesterrom og tilhørende bad i fellesareal til en selvstendig ett-roms leilighet. Før innsending av søknad om bruksendring ble det innhentet en verdivurdering av leiligheten slik den fremsto på det tidspunktet. Schala & Partners Torshov opplyste da at dersom leiligheten blir seksjonert og arealet er korrekt, vil en antatt markedsverdi være rundt kr 2 900 000,-.Tiltaket har nå fått innvilget igangsettingstillatelse (IG). IG omfatter etablering av bad og kjøkken, tetting av eksisterende dør, etablering av ny dør, utskifting av ett vindu til godkjent rømningsvei, samt nødvendige elektriske arbeider. Dokumentasjonen er tilgjengelig for alle beboere via Plan- og bygningsetatens nettsider og er også vedlagt her. Styret ber generalforsamlingen fatte vedtak om leiligheten skal forberedes for salg. Dersom salg vedtas, vil styret utrede ulike salgsformer, innhente verdivurderinger og kartlegge kostnader og øvrige forhold, inkludert skatt. Når dette arbeidet er gjennomført, vil styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å legge frem forslag til salgsform og øvrige detaljer før et eventuelt salg gjennomføres.

Det er totalt brukt følgende beløp så langt:

- Basso Arkitektur og Design: kr 79 667,00
- Gaia Geoteknikk AS: kr 18 750,00
- Oslo Brannkonsult AS: kr 7 593,75
- Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten: kr 69 800,00

Dette gir en samlet kostnad på **kr 175 810,75**.

Kostnadene gjelder arkitekt- og prosjekteringstjenester, geoteknisk vurdering, brannfaglig rådgivning samt gebyrer til Plan- og bygningsetaten i forbindelse med søknads- og godkjenningsprosessen.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å forberede og utrede salgsprosessen. Dette inkluderer blant annet å vurdere og anbefale salgsstrategi og salgsform, etablere kontakt med eiendomsmeglere, innhente verdivurderinger og sammenligne tilbud og vilkår. Styret kan videre innhente nødvendige juridiske og økonomiske vurderinger, herunder skatterettslige spørsmål knyttet til et eventuelt salg, samt andre forhold som anses relevante for en forsvarlig gjennomføring av salgsprosessen.

Fullmakten omfatter også innhenting av tilbud og vurdering av kostnader knyttet til klargjøring av eiendommen for salg, herunder eventuelle arbeider for ferdigstilling/IG, vedlikehold, oppussing, styling, markedsføring og andre tiltak som kan bidra til å optimalisere salgsverdien.

Styret gis videre adgang til å innhente rådgivning og tilbud fra eksterne aktører der dette anses hensiktsmessig, samt å legge frem en anbefaling for videre beslutning i saken.

Styrets innstilling: Styret er positive til at leiligheten kan selges, og anbefaler at dette vedtas.

5.2 Spesifisering av faktura for felleskostnader

Sameiet har felles kostnader knyttet til TV og bredbånd. For å sikre en rettferdig og forutsigbar fordeling av disse kostnadene fremmes følgende forslag.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at kostnader til felles internettabonnement skal fordeles mellom seksjonene etter følgende prinsipp:

- Kostnadene fordeles likt pr seksjon
- Internettkostnadene spesifiseres som egen linje på felleskostnader fra og med 1. juni 2026

Styret gis fullmakt til å:

- Inngå og eventuelt reforhandle avtale med internettleverandør
- Foreta nødvendige justeringer i felleskostnadene
- Administrere ordningen

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at vi er positive til at beboere får oversikt over hva som inngår konkret i felleskostnadene.

5.3 Kostnadsfordeling av ladeabbonment

Elbilladerne driftes av CloudCharge, som fakturerer 59 kr eks. mva per ladestasjon. Denne kostnaden har til nå blitt belastet hele sameiet, noe styret vurderer som en uriktig fordeling.

Styret foreslår derfor at denne driftskostnaden fordeles på de seksjonseierne som har installert elbillader på sin parkeringsplass, slik at de som ikke har lader ikke er med på å betale dette.

Ladeprisen er per i dag statisk. Styret vil, så snart det er teknisk mulig, vurdere å innføre dynamisk prising.

For garasjeplasser som eies av personer som ikke bor i sameiet, foreslås det å øke garasjetillegget med 500 kr. Per i dag gjelder det 5 plasser.

Disse eierne bruker garasjeplassen, men bidrar i mindre grad til fellesskapet og de øvrige kostnadene i sameiet. I tillegg medfører disse eierforholdene ofte mer administrasjon, oppfølging og kommunikasjon for styret og forretningsfører. Dette bør derfor gjenspeiles i kostnadsnivået.

Forslag til vedtak: Måndesabboment for drift av ladestasjoner dekkes av den enkelte seksjonseier som har garasjeplass. Liste over disse vil bli gitt fra Styret til USBL som registrerer fortløpende når en seksjonseier ønsker å skaffe seg el-bil lader.

Garasjetillegget for garasjeplasser som eies av personer som ikke bor i sameiet økes med kr 500 per måned.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget, da dette vurderes som en mer rettferdig fordeling av kostnadene, og anbefaler at det vedtas.

Styret er positive til forslaget om å øke garasjetillegget for eiere som ikke bor i sameiet.

5.4 Vedtektsendring – Ensartet skilting av postkasser og porttelefon/callinganlegg

Postkassene og porttelefon-/callinganlegget i sameiet har i dag ulik skilting med varierende skrifttyper, formater og materialer. Dette gir et uryddig inntrykk i oppgangene og ved inngangspartiene, og gjør det vanskeligere for postbud, leveringstjenester og besøkende å identifisere riktig beboer. For å sikre et helhetlig og ryddig uttrykk foreslås det at skilting standardiseres gjennom en vedtektsendring.

Styret har kontaktet tre selskap om å inngå en fast avtale, og det tilbudet som vurderes som kvalitetsmessig best og mest prisgunstig har veiledende priser eks. mva.: Postkasseskilt 51,20 kr per stk., porttelefonskilt 21,60 kr per stk. Frakt kommer i tillegg.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: (3) Navneskilting på postkasser og porttelefon/callinganlegg skal følge en felles mal fastsatt av styret. Bestilling og montering av skilt foretas av styret. Kostnaden for skiltene belastes den enkelte seksjonseier. Seksjonseier plikter å bestille nye skilt ved eierskifte eller navneendring. Seksjonseier som leier ut sin enhet er ansvarlig for at postkassen til enhver tid er korrekt merket for leietaker i henhold til felles mal. Eksisterende skilt som ikke følger felles mal, skal erstattes innen en frist fastsatt av styret. Styret har rett til å fjerne lapper, klistremerker eller annen uautorisert merking på postkassene. Dersom seksjonseier ikke iverksetter tiltaket innen rimelig tid, forbeholder styret seg retten til å bestille og skifte postkasseskilt og/eller ringeklokke på vegne av seksjonseier. Kostnadene for dette vil bli belastet den aktuelle seksjonseieren. Styret vil ta kontakt med utgangspunkt i oppgitt informasjon om beboere og leietakere fra Bonabo.

Styret gis fullmakt til å fastsette mal, velge leverandør og fastsette frist for utskifting av eksisterende skilt.

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtektsendringen. Ensartet skilting vil gi et ryddigere helhetsinntrykk og forenkle administrasjonen ved eierskifter og navneendringer. Styret vil etter vedtak bekrefte tilbud fra leverandør og informere beboerne om mal, pris og

frist for utskifting.

5.5 Kameraovervåkning av fellesarealer i sameiet

Sameiet har over tid opplevd utfordringer knyttet til innbrudd, hærverk og uønsket aktivitet i fellesarealer, bodområder og inngangspartier. Styret har utredet muligheten for å etablere et IP-basert videoovervåkningssystem for begge blokkene og har innhentet tilbud fra to leverandører. Ytterligere to leverandører har blitt kontaktet, hvor den ene ikke ønsket å gi tilbud og den andre ikke har besvart vår henvendelse.

Kameraene skal kun rettes mot fellesarealer — det er strengt forbudt å filme inn i private leiligheter, vinduer eller balkonger.

Styret har mottatt to tilbud med ulik modell:

Tilbud 1 (Pro Tech AS) er en kjøpsmodell der sameiet eier alt utstyr selv. Løsningen omfatter 67 kamerapunkter som dekker innganger, postkasser, loftsboder, sykkelboder, garasje og øvrige fellesarealer i begge blokker. Totalpris: ca. 871 000 kr eks. mva. Leverandøren har 25 års erfaring og har levert tilsvarende anlegg til blant annet borettslag og kjøpesentre. Kostnaden ved montering i heis (krever heismontør) kommer i tillegg, samt en større kostnad hvis vi må legge ledning under jorden mellom de to byggene.

Tilbud 2 (Sikkerhetsgruppen AS) er en leiemodell med 60 måneders (5 år) bindingstid. Løsningen omfatter 21 kamerapunkter som dekker innganger, postkasser og loftsboder, med mulighet til å legge til så mange kamera utover dette som vi selv ønsker. Månedspris per kamera: 429–529 kr eks. mva. avhengig av funksjonalitet, som tilsvarer ca. 108 000–133 000 kr per år for 21 kameraer, eller totalt ca. 540 000–665 000 kr over avtaleperioden. I tillegg kommer en årlig drift- og vedlikeholdsavtale på 7 900 kr. Leverandøren tilbyr seg også å fungere som databehandler og håndtere uttak av opptak på vegne av styret.

Kjøpsmodellen (Pro Tech) gir sameiet fullt eierskap til utstyret, og ingen løpende kostnader utover strøm og eventuelt vedlikehold etter investering. Dekningen er vesentlig bredere med 67 kamerapunkter. Ulempen er en høyere engangsinvestering, og at sameiet selv står ansvarlig for drift, vedlikehold og all håndtering av opptak — inkludert GDPR-forpliktelser som tilgangskontroll, loggføring og sletting. Styret må selv utpeke ansvarlige personer og etablere rutiner for dette.

Leiemodellen (Sikkerhetsgruppen) har lavere oppstartskostnad og inkluderer drift, vedlikehold, årlig kontroll og support i avtaleperioden. En vesentlig fordel er at Sikkerhetsgruppen opptrer som databehandler: det er de — ikke styret — som har tilgang til videoopptak og håndterer uttak ved hendelser. Dette reduserer sameiets risiko knyttet til GDPR og Datatilsynets krav betydelig, og bidrar til at beboerne ikke opplever seg overvåket av naboer i styret. Løsningen starter med 21 kamerapunkter, men ytterligere kameraer kan legges til etter behov til samme faste pris (429–529 kr per kamera per måned), slik at dekningen kan utvides over tid. Ulempen er at sameiet ikke eier utstyret og at løsningen har 5 års bindingstid.

Styret har også vurdert alternative sikkerhetstiltak. Digitale låser i oppgangene har vært diskutert med låsesmed, men er foreløpig nedprioritert til fordel for kameraløsningen. Inngjerding av bakgården er vurdert og forkastet grunnet høye kostnader, begrenset effekt og at lekeplassen ble rehabilitert med ekstern støtte under forutsetning av at området forblir åpent og tilgjengelig.

Datatilsynet stiller en rekke krav til lovlig kameraovervåkning. Blant annet må formålet begrenses til å forebygge og oppklare hærverk og innbrudd, det må foreligge en dokumentert risikovurdering, alle overvåkede områder må skiltes, opptak skal som hovedregel slettes etter 7 dager (inntil 30 ved konkret hendelse), og tilgangen til opptakene skal begrenses til et fåtall i styret med loggføring av alt innsyn.

Fullstendige tilbud er tilgjengelige ved henvendelse til styret.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at det etableres et videoovervåkningssystem i sameiets fellesarealer i henhold til gjeldende krav fra Datatilsynet. Styret gis fullmakt til å velge leverandør, fastsette endelig omfang og gjennomføre prosjektet når det er praktisk og økonomisk mulig. Dersom forslaget ikke oppnår tilstrekkelig flertall, legges saken bort.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at årsmøtet vedtar etablering av kameraovervåkning. Tiltaket vil styrke sikkerheten for beboere og deres verdier, og gi et bedre grunnlag for oppklaring av eventuelle hendelser. Styret har innhentet tilbud fra fire leverandører og vil etter vedtak gjennomføre en totalvurdering av pris, kvalitet og leverandørens referanser før endelig valg.

5.6 Enklere estetisk oppgradering av oppgang og fellesarealer

Forslagstiller: Hege Ask Mong (Seksjonseier)

1. Bakgrunn for saken

Forslagstiller viser til at sameiets fellesarealer, spesielt oppgangen, bærer preg av lite vedlikehold siden byggeåret rundt 1980. Det argumenteres for at fellesarealene trenger et estetisk løft for å skape et hyggeligere og mer tidsriktig bomiljø.

Forslagstiller er inneforstått med at en totalrenovering er økonomisk krevende, og foreslår derfor at det i første omgang ses på enklere og rimeligere tiltak (maling av lister og rekkverk) som eventuelt kan utføres på dugnad for å holde kostnadene nede.

2. Forslagstiller sitt ønske

- At det gjennomføres en enkel oppfriskning av oppgangen (f.eks. maling av lister i hvitt og rekkverk i sort).
- At kostnadene begrenses til materialer (maling/utstyr).
- At arbeidet eventuelt utføres som en fellesdugnad dersom styret ikke kan sette av midler til profesjonell utførelse.

Forslag til vedtak: Årsmøtet har to alternative retninger å stemme over:

Alternativ A:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre en enkel estetisk oppgradering av oppgangen innenfor en kostnadsramme på kr. 10.000,- NOK. Arbeidet koordineres av styret og kan gjennomføres som dugnad eller ved bruk av vaktmester/ fagfolk.
Alternativ B:

Forslaget nedstemmes. Sameiet fortsetter å prioritere kun kritisk vedlikehold i henhold til gjeldende vedlikeholdsplan.

Styrets innstilling: Styrets vurdering
Styret anerkjenner at fellesarealene har et etterslep på det estetiske planet. Samtidig minner styret om at en større oppgradering ble nedstemt på fjorårets årsmøte av økonomiske hensyn.

Dersom årsmøtet ønsker å gå videre med enkle tiltak, må det avklares om dette skal finansieres over driftsbudsjettet og om det er ønskelig med dugnadsbasert arbeid på fast eiendom (med tanke på ansvar for kvalitet og utførelse).

5.7 Vedtektsfesting av tildelingsregler for ledige boder

Det finnes i dag enkelte boder i sameiet/borettslaget som ikke er fast seksjonert til en bestemt leilighet, men som tildeles som en bruksrett. For å sikre en forutsigbar og rettferdig fordeling av disse når de blir ledige (f.eks. ved flytting), er det behov for klare retningslinjer i vedtektene. Forslaget innebærer at beboere med minst intern lagringsplass prioriteres.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar følgende kriterier for tildeling av de boder som til enhver tid er definert som fellesboder/omfordelingsboder:

Hjemfall av bruksrett: Når en beboer som disponerer en slik bod flytter eller selger sin seksjon, faller bruksretten tilbake til fellesskapet. Boden skal deretter lyses ut på nytt.

Prioriteringsrekkefølge: * Førsteprioritet: Beboere i leiligheter med 1–3 rom.
Andreprioritet: Beboere i større leiligheter (dersom ingen i prioritert gruppe melder interesse).

Tildelingsmetode: Ved flere interessenter innenfor samme prioriteringsgruppe, skal tildeling skje ved loddtrekning i regi av styret.

Varighet: Den som tildeles boden, beholder bruksretten så lenge vedkommende bor i leiligheten. Ved bod tilgjengelig i motsatt bygg vil styret bistå med tilgang.

Forslag til vedtekt: 3-3 (ny)

(1) Boder mellom etasjene i oppgang 27 disponeres av sameiet og tildeles av styret.

(2) Bruksretten er personlig og knyttet til seksjonseier. Ved salg, utleie eller fraflytting opphører bruksretten, og boden går tilbake til sameiet for ny tildeling.

(3) Boder tildeles etter følgende prioritet:
a) Seksjonseiere i leiligheter med 1–3 rom
b) Øvrige seksjonseiere dersom ingen i første gruppe melder interesse

(4) Dersom flere innen samme prioriteringsgruppe melder interesse, foretas tildeling ved loddtrekning.

(5) Bruksretten gjelder så lenge seksjonseier bor i seksjonen, og kan ikke overdras eller leies ut.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til forslaget. En formalisering av tildelingskriterier vil sikre en mer rettferdig og forutsigbar fordeling av lagringsplass i sameiet/borettslaget. Styret ser det som hensiktsmessig at beboere med mindre boenheter prioriteres, da behovet for ekstern lagring her er størst. Forslaget anses som en god løsning.

5.8 Begrensning av korttidsutleie.

Styret har det siste året mottatt flere klager fra beboere knyttet til støy, uro og sjenerende adferd i forbindelse med korttidsutleie. Slike forhold påvirker bomiljøet negativt og skaper uforutsigbarhet og utrygghet for øvrige beboere.

Styret mener derfor det er behov for å regulere omfanget av korttidsutleie for å ivareta ro, orden og et godt bomiljø i sameiet.

Formålet med reguleringen er ikke å forby korttidsutleie, men å balansere seksjonseiers disposisjonsrett mot hensynet til et trygt, stabilt og forutsigbart bomiljø for alle beboere.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å innføre en ny bestemmelse i vedtektene som begrenser korttidsutleie til maksimalt 30 døgn per seksjon per kalenderår, uavhengig av antall utleieforhold.

Forslag til vedtektsendring: (Ny)

2-3 Maksimal utleieperiode

(1)Korttidsutleie av en seksjon er tillatt i opptil 30 dager per kalenderår, uavhengig av hvor mange ganger boligen leies ut.

(2) Seksjonseiere som driver korttidsutleie plikter å informere styret skriftlig om:
Tidsrom for utleie, hvem som leier (navn på leietaker) og kontaktinformasjon på leietaker. Informasjonen skal gis i forkant av hvert leieforhold. Seksjonseier er fullt ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter, husordensregler og gjeldende lovverk, herunder regler om ro og orden.

(3)Brudd på bestemmelsene kan følges opp av styret i tråd med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Styrets innstilling: På bakgrunn av mottatte klager knyttet til støy og sjenerende adferd, vurderer styret det som nødvendig å etablere tydelige rammer for slik utleie. Formålet er å ivareta et trygt, rolig og forutsigbart bomiljø for alle beboere, samtidig som seksjonseiernes adgang til å leie ut egen bolig opprettholdes innenfor klare grenser.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet vedtar dette.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Daniyal Tanveer Mirza - Valgt fra 05.06.2024
Styremedlem - Stian Abrahamsen - Valgt fra 28.10.2025
Styremedlem - Sebastian Sletten Eide - Valgt fra 28.10.2025
Styremedlem - Sami Said - Valgt fra 28.10.2025
Styremedlem - Sidra Ahmad - Valgt fra 28.10.2025
Varamedlem - Christian Wilkens - Valgt fra 28.10.2025
Varamedlem - Vartika Sarna - Valgt fra 28.10.2025

6.1 Valg av styreleder

Det er ikke mottatt noen forslag til nye kandidater til styreledervervet.

Dersom det ikke fremkommer nye kandidater fra forsamlingen, stiller nåværende styreleder stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Nåværende styreleder velges på nytt

Styrets innstilling: Styret anbefaler at nåværende styreleder gjenvelges, da det ikke foreligger andre kandidater til vervet.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det er ikke meldt inn kandidater til varamedlemsverv.

Dersom det ikke fremkommer nye kandidater fra forsamlingen, stiller nåværende varamedlem, Vartika Sarna, til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Dersom det ikke meldes inn andre kandidater fra forsamlingen, gjenvelges nåværende varamedlem, Vartika Sarna, for en ny periode.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at nåværende varamedlem gjenvelges, da det ikke foreligger andre kandidater til vervet.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**539 121**	**1 762 584**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	655 757	-1 079 490
Tilbakeføring av avskrivning	30 000	30 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-190 725	-173 973
B. Endring arbeidskapital	**495 032**	**-1 223 463**
C. Arbeidskapital	**1 034 153**	**539 121**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 473 411	873 407
Kortsiktiggjeld	-439 258	-334 286
C Arbeidskapital	**1 034 153**	**539 121**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Vennelyst Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 863 362	5 352 246	5 908 829	6 843 301
Sum leieinntekt		**5 863 362**	**5 352 246**	**5 908 829**	**6 843 301**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	9 250	0	0
Diverse inntekt	2	42 731	6 256	6 000	7 500
Sum annen inntekt		**42 731**	**15 506**	**6 000**	**7 500**
Sum inntekt		**5 906 092**	**5 367 752**	**5 914 829**	**6 850 801**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	28 200	28 200	28 200	28 200
Styrehonorar	3	200 000	200 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	30 000	30 000	0	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		696 225	631 108	660 000	650 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	576 411	469 529	426 000	513 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 300 402	1 192 052	1 350 000	1 331 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	14 550	54 875	0	14 550
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	17 932	28 322	1 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	584 413	2 091 720	1 256 000	2 425 000
Revisjonshonorar		10 838	9 810	11 500	12 000
Forretningsførerhonorar		148 322	142 754	148 500	156 000
Andre honorar	9	124 985	3 434	3 000	15 000
Kontorkostnad		22 386	4 416	2 700	1 000
TV/bredbånd		318 694	510 525	524 000	342 000
Kontingenter og gaver		3 142	2 983	3 200	3 000
Forsikringer		924 131	786 701	905 000	1 017 000
Andre kostnader	10	29 581	14 740	9 000	15 000
Sum kostnad		**5 030 211**	**6 201 169**	**5 528 100**	**6 755 750**
Driftsresultat		**875 882**	**-833 417**	**386 729**	**95 051**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		116 476	127 856	70 000	125 000
Rentekostnad		336 601	373 930	361 464	291 889
Netto finansposter		**220 125**	**246 074**	**291 464**	**166 889**
Årsresultat		**655 757**	**-1 079 490**	**95 265**	**-71 838**
Overført sameiekapital		655 757	-1 079 490	0	0
SUM OVERFØRINGER		**655 757**	**-1 079 490**	**0**	**0**

Balanse 2025 Vennelyst Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Påkostninger	4	374 458	374 458
Andre fellesanlegg	4	202 500	232 499
Sum anleggsmidler		**576 957**	**606 957**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		30 145	9 898
Andre kortsiktige fordringer		11 770	3 438
Forskuddsbetalte kostnader		390 076	312 667
Innestående konsernkonto og bank		1 041 420	547 403
Sum omløpsmidler		**1 473 411**	**873 407**
SUM EIENDELER		**2 050 368**	**1 480 364**

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 218 588	-3 874 345
Sum opptjent egenkapital		**-3 218 588**	**-3 874 345**
Sum egenkapital	**11**	**-3 218 588**	**-3 874 345**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	4 829 698	5 020 423
Sum langsiktig gjeld		**4 829 698**	**5 020 423**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 719	0
Leverandørgjeld		365 974	276 420
Påløpne renter		1 628	2 003
Annen kortsiktig gjeld		67 937	55 864
Sum kortsiktig gjeld		**439 258**	**334 286**
Sum gjeld		**5 268 956**	**5 354 709**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 050 368**	**1 480 364**

Sted:_____ Dato:_____

Daniyal Tanveer Mirza Styreleder	Sebastian Sletten Eide Styremedlem	Sidra Ahmad Styremedlem
Stian Abrahamsen Styremedlem	Sami Said Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 030 612	4 340 448
3606 Leilighet for utleie	36 000	108 000
3609 Leie parkering	189 000	151 200
3618 Leietillegg strøm	45 180	86 084
3619 Dugnadstillegg	9 200	110 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	340 916	370 592
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	195 348	177 098
3690 Vaskerinntekter	17 106	8 424
Sum	**5 863 362**	**5 352 246**

Konto 3618 gjelder el-bil lading.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	5 853	6 256
3990 Andre driftsinntekter	36 878	0
Sum	**42 731**	**6 256**

Konto 3990 gjelder erstatning fra Gjendsidige Forsikring.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift - fra lønnssystemet	28 200	28 200
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønnssystemet	200 000	200 000
Sum	**228 200**	**228 200**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Søppelhus	Vaskemaskin	Brannvarslingsanle	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	143 156	33 990	374 458	299 999
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	143 156	33 990	374 458	299 999
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	143 156	33 990	0	97 499
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	374 458	202 500
Årets avskrivninger :	0	0	0	30 000
Anskaffelsesår :	2005	2006	2017	2022
Antatt levetid i år :	10	10		10

Sameiet består av 95 boligseksjoner.
Eiendommer er oppført på gårdsnummer 225 og bruksnummer 398 i Oslo kommune. Eiertomt på 5.298,2 m2.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 88035252.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	3 000
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	116 945	114 830
6360 Annet renhold	40 073	22 692
6361 Fast renhold	105 000	157 023
6362 Skadedyrutryddelse	24 053	21 495
6364 Matteleie	33 666	31 890
6391 Snømåking/strøing/feiing	91 725	52 884
6392 Containerleie/tømming	57 105	29 426
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	107 845	36 288
Sum	**576 411**	**469 529**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	14 550	54 875
Sum	**14 550**	**54 875**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	867
6540 Inventar	6 032	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	12 518
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 707	4 647
6552 Driftsmateriell	3 192	4 380
6581 Programvare	0	5 910
Sum	**17 932**	**28 322**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	144 977	1 131 332
6602 Vedlikehold VVS	16 120	72 064
6603 Vedlikehold elektro	0	115 455
6605 Vedlikehold fellesanlegg	6 598	11 385
6610 Andre vaktmestertjenester	1 831	4 186
6611 Vedlikehold heiser	97 806	37 818
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	16 281	6 250
6616 Vedlikehold vaskeri	3 227	53 876
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	21 839	22 725
6619 Dugnadsutbetaling	78 400	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 100	574 378
6630 Egenandel forsikring	32 000	0
6641 Malerarbeider	34 170	3 345
6644 Fasade/balkonger	27 000	27 000
6648 Vedlikehold dører og porter	101 064	31 907
Sum	**584 413**	**2 091 720**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 615	3 434
6720 Juridisk honorar	35 453	0
6730 Teknisk honorar	66 917	0
Sum	**124 985**	**3 434**

Konto 6714 gjelder rådgivning, viderefakturering og utsendelse av varsel.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	7 964	9 710
7719 Møter, div. styret	332	486
7720 Generalforsamling/Årsmøte	6 500	0
7770 Betalingskostnader	2 417	1 652
7772 Omkostninger inkasso	285	0
7773 Omkostninger innkreving	2 833	2 889
7790 Andre kostnader	9 250	0
7795 Husleietap	0	4
Sum	**29 581**	**14 740**

Konto 7790 gjelder retur av grønne midler 24/8501-36, ble resultatført i 2024.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 874 345	655 757	-3 218 588
Sum opptjent egenkapital	**-3 874 345**	**655 757**	**-3 218 588**
Sum egenkapital	**-3 874 345**	**655 757**	**-3 218 588**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bytte vinduer
Lånenummer:	**12139831746**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	5 900 000
Lånesaldo 01.01:	5 020 423
Avdrag i perioden:	190 725
Lånesaldo 31.12:	**4 829 698**
Saldo 5 år frem i tid:	3 586 423

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139831746	28	62 801	1 758 428
	6	62 140	372 840
	8	60 817	486 536
	16	57 512	920 192
	10	54 868	548 680
	20	33 053	661 060
	4	20 493	81 972

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Vennelyst Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vennelyst Boligsameie

Styreleder	Daniyal Tanveer Mirza (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Sidra Ahmad (sign.)	04.04.2026
Styremedlem	Sami Said (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Sebastian Sletten Eide (sign.)	03.04.2026
Styremedlem	Stian Abrahamsen (sign.)	29.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Vennelyst Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vennelyst Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: YEOVR-NW8I0-H7XN4-ICKWD-D9LME-SMFKI

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.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YEOVR-NW8I0-H7XN4-ICKWD-D9LME-SMFKI

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-04-15 10:53:42 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YEOVR-NW8I0-H7XN4-ICKWD-D9LME-SMFKI

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Vennelyst Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Daniyal Tanveer Mirza
Styremedlem, Stian Abrahamsen
Styremedlem, Sebastian Sletten Eide
Styremedlem, Sami Said
Styremedlem, Sidra Ahmad
Varamedlem, Christian Wilkens
Varamedlem, Vartika Sarna

Styret i Vennelyst Boligsameie består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Vennelyst Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vennelyst Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 974805154

Vennelyst Boligsameie består av 95 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Vennelyst Boligsameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 88035252. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Det nåværende styret tiltrådte i oktober 2025. Siden da har vi hatt jevnlige møter, totalt seks styremøter, i tillegg til løpende dialog for å følge opp saker underveis.

Styret har hatt et godt samarbeid med forretningsfører USBL. Gjennom perioden har vi særlig hatt fokus på risikostyring, bedre struktur i styrearbeidet, oppfølging av reklamasjonssaken mot Palmgren, vedlikehold og å hente inn tilbud for å redusere sameiets kostnader.

Oppfølging av arbeid fra 2020/2021 – balkonger

I 2020/2021 gjennomførte Palmgren utskifting av vinduer og balkongdører i sameiet. I etterkant har det blitt oppdaget at arbeidet som ble utført var mangelfull.

Styret har brukt mye tid i 2025 på å følge opp denne saken. Vi engasjerte advokat med tanke på videre oppfølging, men på grunn av uenighet i styret ble det besluttet å ikke gå videre med saken.

Palmgren har tatt ansvar for deler av arbeidet, mens resten må sameiet selv utbedre. Prosessen har vært tidkrevende, blant annet på grunn av lite fremdrift og sen tilbakemelding fra leverandøren.

Utbedringsarbeidet i lavblokken ble startet senhøsten 2025. Entreprenøren gjennomførte da prøvearbeid i én seksjon (nr. 19) for å identifisere riktig metode og løsning. Formålet var å etablere en utførelsesmetode som kan benyttes likt på alle balkonger.

Arbeidet i nr. 19 ble i all hovedsak ferdigstilt, men videre fremdrift måtte stanses på grunn av værforhold. Temperaturene ble for lave til at betongarbeid kunne utføres forsvarlig, og entreprenøren kunne ikke gi garanti på arbeidet under slike forhold. Det ble derfor besluttet å utsette videre arbeid til forholdene var tilstrekkelig stabile.

Prosjektet er nå gjenopptatt per 16. april 2026. Det er etablert stillas på baksiden av lavblokken, og entreprenøren vil starte opp selve arbeidene i løpet av uken fra 20 april 2026. Hver enkelt seksjonseier vil bli kontaktet direkte for å avtale tidspunkt for arbeid på sin balkong.

Styret har besluttet at det skal benyttes en enhetlig løsning på alle balkonger. Denne løsningen ivaretar nødvendige tekniske krav for å sikre bygget mot lekkasjer, samtidig som den gir den enkelte seksjonseier fleksibilitet til å velge overflate og dekke på et senere tidspunkt, dette er noe den enkelte håndterer på egenhånd.

Forventet gjennomføringstid er om lag 14 dager fra oppstart, men fremdriften vil kunne variere noe avhengig av vær og andre praktiske forhold.

Bruksendring – Oskar Braatens gate 29

Styret har søkt om bruksendring av tidligere vaktmesterbolig til en selvstendig ettromsleilighet. Søknaden er godkjent, men med noen merknader.

Styret vil legge frem sak for årsmøtet med forslag om å få fullmakt til å forberede en salgsprosess.

Avløpsrør i garasjen

I perioden ble det gjennomført et omfattende arbeid på sameiets felles vann og avløpsanlegg i lavblokken. Alle gamle støpejernsrør i de berørte strekkene ble skiftet ut. I tillegg ble plastrør som ikke holdt tilfredsstillende standard skiftet, alle nye strekk ble

kontrollert og justert slik at de har korrekt fall, og de delene av anlegget som ikke ble skiftet ble renset. Dette er i alt 2 75mm rør på totalt 2 x 3 meter. alt annet er skiftet ut. Samlet har dette løftet funksjonaliteten i avløpssystemet betydelig og redusert risikoen for nye problemer, tilbakeslag, tette rør og unødvendige driftskostnader fremover.

Prosjektet endte også økonomisk langt bedre enn først antatt. Den totale kostnaden havnet på om lag en tredjedel av forespeilet totalkostnad. Dette må anses som et svært godt resultat sett opp mot omfanget av arbeidene som ble gjennomført og den tekniske forbedringen sameiet har fått.

I tillegg til utskifting av soil og avløpsrør ble alle stoppekraner til samtlige oppganger i lavblokken skiftet og funksjonstestet. Hver oppgang kan nå stenge vannet sikkert og individuelt uten at vannet må stenges for alle oppganger samtidig. Mange av de tidligere stoppekranene var rustet og i dårlig forfatning, og i flere tilfeller var det en reell risiko for at vannet kunne bli stengt uten at det lot seg åpne igjen dersom kranen ble brukt. Denne risikoen er nå fjernet.

Som en del av de samme arbeidene ble også risten foran garasjeporten slamsugd for å sikre god vanngjennomstrømning ved regnvær og redusere oppsamling av vann foran porten. Dette er ifølge entreprenøren et tiltak som bør gjennomføres to ganger i året for å opprettholde samme standard over tid.

Mens entreprenøren arbeidet i sameiet ble det også oppdaget og utbedret en lekkasje i varmtvannsberederanlegget i høyblokken. I samme omgang ble det utført service på samtlige beredere, ettersom disse ikke hadde vært gjennomgått siden 2017.

Det som gjenstår av arbeid i direkte sammenheng med rørprosjektet er i hovedsak branntetting rundt enkelte rørføringer, samt tilbakelegging av isolasjon og takplater der dette ble demontert for å få tilgang under arbeidene. Styret vil få dette utført fortløpende og så snart økonomien tillater det. Branntettingen vil bli prioritert.

Arbeidet har vært et viktig løft for sameiets tekniske infrastruktur. Bakgrunnen var at deler av anlegget over tid hadde skapt gjentatte utfordringer, ekstraarbeid, frustrasjon og kostnader. Med arbeidene som nå er gjennomført har sameiet fått et vesentlig bedre og mer driftssikkert anlegg i de områdene som ble utbedret.

Som en del av oppfølgingen etter prosjektet har sameiet også inngått en intensjonsavtale med Rørleggerhuset om service og vedlikehold av rør i fellesarealene i hele sameiet. Det er de samme som har utført arbeidene, og de kjenner derfor anlegget godt, inkludert løsningene som nå er bygget opp, hvilke strekk som er utbedret og hvordan eventuelle garantier og reklamasjoner skal håndteres.

Styret vil derfor legge til grunn at Rørleggerhuset kontaktes ved akutte hendelser der årsaken kan ligge i fellesanlegget. Dette er viktig både fordi de kjenner anlegget best, og fordi de har garanti og reklamasjonsansvar for arbeidene som er utført. De er også instruert i hvordan slike saker skal håndteres opp mot styret. Rørleggerhusets vakttelefon er 40 08 40 40, og de er tilgjengelige hele døgnet hele året.

Rørleggerhuset vil også kunne bistå sameiere som ønsker arbeid utført inne i egen seksjon. Sameiet har en avtalt standardrabatt på 20 prosent av deres veiledende priser. Dette er imidlertid et privat forhold mellom den enkelte sameier og leverandøren. Når det gjelder akutte hendelser der årsaken kan være knyttet til felles røranlegg, er det viktig at det er Rørleggerhuset som kontaktes først.

Det vil bli gitt nærmere og konkret informasjon til alle beboere individuelt om hvordan slike henvendelser skal håndteres i praksis.

Avfallshåndtering og vurdering av nedgravd løsning

Styret har i løpet av året foretatt en utredning for å se på mulighetene for å gå over til en felles, nedgravd avfallsløsning. Formålet med undersøkelsen var i hovedsak å vurdere om en sentralisering av avfallshåndteringen kunne redusere sameiets driftskostnader over tid.

Etter en vurdering har styret konkludert med at prosjektet ikke gjennomføres på nåværende tidspunkt. Beslutningen er basert på følgende faktorer:

- **Økonomi:** De totale kostnadene for installasjon (investering) sett i sammenheng med fremtidige driftsutgifter viser at løsningen ikke vil gi en reell økonomisk besparelse for sameiet.
- **Reguleringsmessige utfordringer:** Gjeldende regelverk og krav til plassering gjør det krevende å finne et egnet areal som tilfredsstiller alle offentlige krav.

Sameiet vil derfor fortsette med dagens avfallsløsning, men styret vil løpende vurdere andre tiltak for å optimalisere kildesortering og kostnader knyttet til renovasjon.

Refinansiering og vurdering av lånebetingelser

Styret har i perioden gjennomført en markedsundersøkelse for å kartlegge om sameiet kan oppnå gunstigere betingelser på eksisterende lån. Vi har vært i dialog med flere banker for å sjekke muligheten for refinansiering til en lavere rentesats.

Konklusjonen fra undersøkelsen er som følger:

- **Dagens betingelser:** Ingen av de mottatte tilbudene var konkurransedyktige nok til å slå renten vi har i vår nåværende bankforbindelse.
- **Strategi videre:** Basert på rådgivning og styrets vurdering, anses det som mest hensiktsmessig å avvente en reforhandling av lånevilkårene til det eventuelt oppstår et behov for opptak av ytterligere lån.

Styret vil fortsette å overvåke markedet for å sikre at sameiet til enhver tid har så lave kapitalkostnader som mulig.

Utskiftning av boddører og postkasser etter innbrudd i oppgang 27 og 29

Etter innbruddet i oppgang 27 og 29 har styret samarbeidet med forsikringsselskapet og entreprenøren for å få erstattet boddører og postkasser som ble skadet. Totalt har 15 boddører blitt skiftet ut, og 5 dører med mindre skader ble reparert.

Når det gjelder postkassene i oppgang 27, har arbeidet vist seg mer krevende enn forventet. Nye regulatoriske krav fra Posten medfører at erstatningspostkasser ikke får plass der de nåværende postkassene er montert. Det har derfor vært utfordrende å bli enig med entreprenør og forsikring om plassering og montering av nye postkasser. Denne saken er fortsatt pågående og følges opp fortløpende.

Styret ønsker å takke berørte beboere i oppgang 27 og 29 for godt samarbeid og hjelp med logistikken rundt låser og tilgang under arbeidet.

Tyverisikring

I forlengelsen av innbruddet har styret innhentet tilbud fra låsesmed på utskifting av låssystemet i sameiet til et digitalt system. Et slikt system ville gitt mulighet til å registrere passering inn og ut av bygget, samt deaktivere nøkler som er mistet eller stjålet. Etter en helhetsvurdering besluttet styret å ikke gå videre med dette tiltaket på nåværende tidspunkt, da vi vurderte at det alene ikke ville løse utfordringene knyttet til sikkerhet i tilstrekkelig grad. Styret har i stedet arbeidet videre med et forslag om kameraovervåkning, som legges frem til behandling på årsmøtet 2026.

Sosiale arrangementer – Julegrantenning

Den **30. november** inviterte styret til den årlige julegrantenningen, og det ble en vellykket markering tross været.

Underholdning: Tradisjon tro fikk vi besøk av **Lilleborg skolekorps**, som bidro til å skape en flott ramme og ekte julestemning med tradisjonsrik musikk.

- **Servering:** Det ble servert varm gløgg og pepperkaker til de fremmøtte, noe som la til rette for en hyggelig naboprat i regnværet.

Styret har mottatt positive tilbakemeldinger på arrangementet. Vi ser på dette som et viktig tiltak for å fremme det sosiale samholdet og trivselen i sameiet vårt, og vi takker alle som deltok for å gjøre ettermiddagen så hyggelig.

Drift og vedlikehold

Styret har gjennomført flere tiltak i løpet av året:

- Oppdatere informasjonsark i oppgangene.
- Laget retningslinjer for boder i mellometasjene i oppgang 27
- Gjennomført garasjevask i april 2025
- Utført videoinspeksjon av takene på begge blokkene
- Utarbeidet HMS-håndbok

Sikkerhet og orden

Styret har hatt ekstra fokus på sikkerhet:

- Gjennomført kontroll av lekeplassen
- Avdekket og stoppet tyveri av bil fra garasjen og tilkalt politiet
- Bortvist uvedkommende fra garasjen og tilkalt politiet flere ganger
- Innhentet tilbud på kameraovervåkning
- Innhentet tilbud på smart nøkler
- Det er observert at inngangsdørene blir dratt hardt i mens de er låst. Dette sliter på dørene. Vennligst bruk dørene forsiktig.

Vi har mottatt flere meldinger om bråk og støy fra leiligheter. Det er viktig å dokumentere slike hendelser. Ved behov bør politiet kontaktes slik at forholdene blir registrert. Styret tar dette på alvor, men er avhengig av dokumentasjon for å kunne følge opp sakene.
Vi opplever fortsatt at inngangsdører holdes åpne, for eksempel ved bruk av stein eller ved at dørlukkere fjernes. Dette gjør det lettere for uvedkommende å komme inn. Styret oppfordrer alle til å sørge for at dørene holdes lukket.

Styret har også innhentet tilbud på installasjon av kamera i oppgangene.

Avtaler og kostnadsbesparelser

Styret har inngått flere avtaler:

- Ny avtale med vaktmester.
- Det var tidligere avtale med vaktmester fra Hjelpende Hånd som også hadde sommerdrift, og avtale med Skandinavisk Utemiljø som hadde vinterdrift for oss, med varierende kvalitet.Hjelpende Hånd kjøpte sommertjenestene fra Skandinavisk Utemiljø, og etter at de avsluttet samarbeidet mellom seg, fortsatte Skandinavisk Utemiljø å fakturere sameiet direkte for sommerdrift, parallelt som Hjelpende Hånd fakturerte sameiet for sommerdrift. Dobbelt opp for samme jobb.Vi valgte å avslutte samarbeidet med begge selskapene og har inngått en rimeligere og mer omfattende avtale med en leverandør som leverer alle tjenestene. Så langt har de levert langt over forventning.
- Ny avtale med Firesafe for kontroll av brannpanel
- Inngått avtale om Norgespris (strøm)

Vi har også jobbet med å hente inn tilbud og vurdere tiltak for å redusere kostnader.

Kommunikasjon med styret

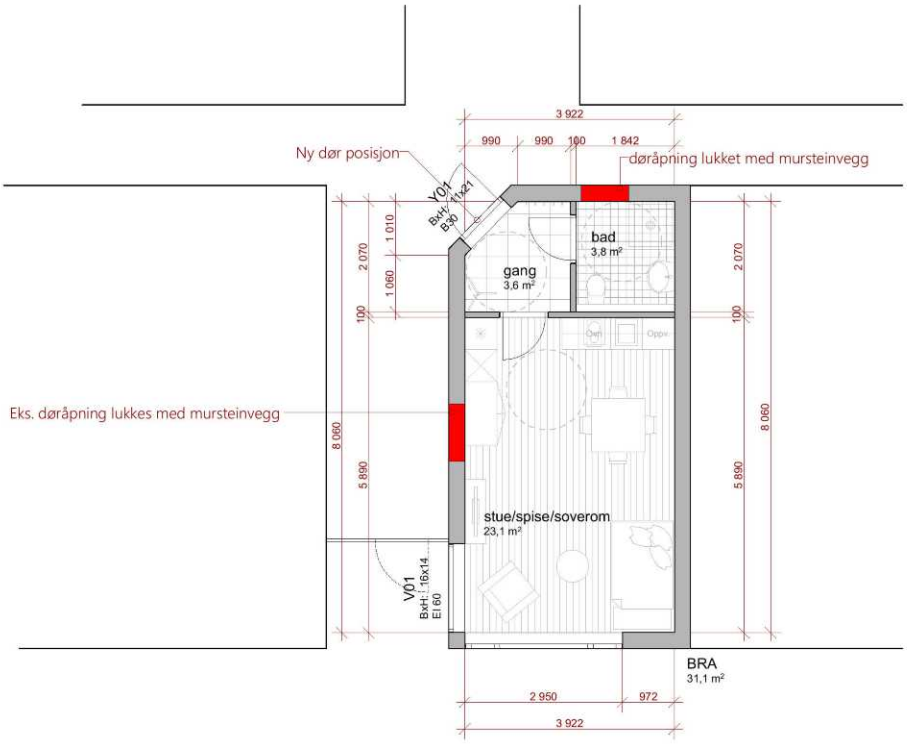
Styret ønsker at henvendelser blir sendt til Styret via e-post. I løpet av året har styreleder mottatt mange telefoner og meldinger om saker som egner seg bedre skriftlig.

E-post gjør det enklere å holde oversikt, dokumentere saker og sikre en mer effektiv behandling.

Takk til alle:

Styret vil takke alle beboere som har fulgt beskjedene våre under arbeidene. Det gjør at ting går raskere og blir enklere for alle.Takk også for godt samarbeid under garasjevasken. For første gang på mange år var alle bilene fjernet, noe som gjorde at vi fikk gjort jobben skikkelig og effektivt.

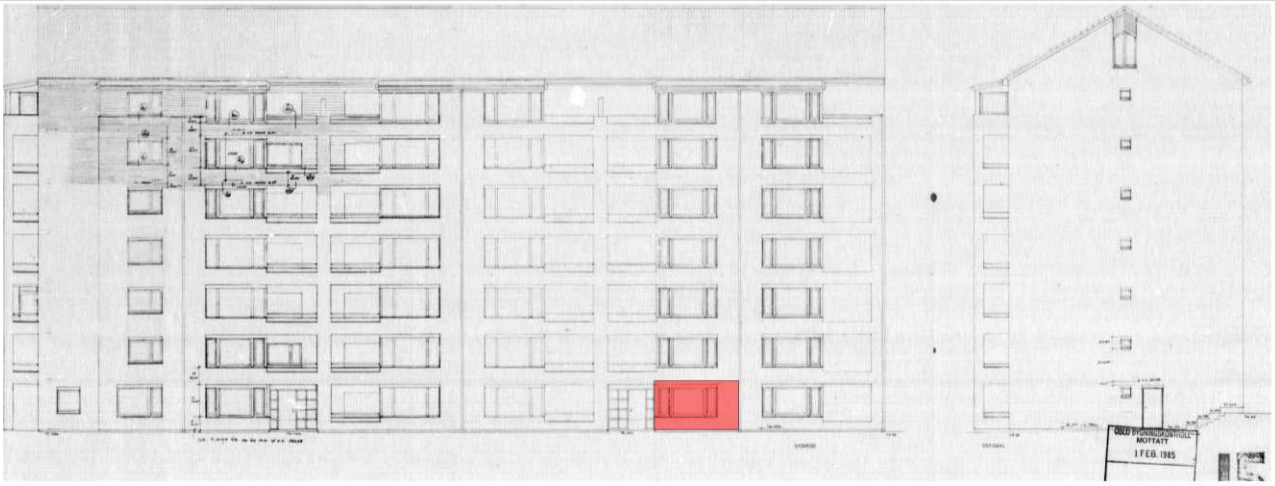
Årsmeldingen er godkjent av styret.



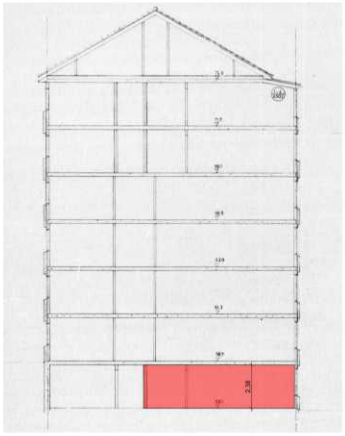
0 1 2,5 5m

OSKAR BRAATENS GATE 29	E04 - Ny Plan	1:100	BASSO ARKITEKTUR og DESIGN	REV 1 - 12.01.2026	E04

Fasade

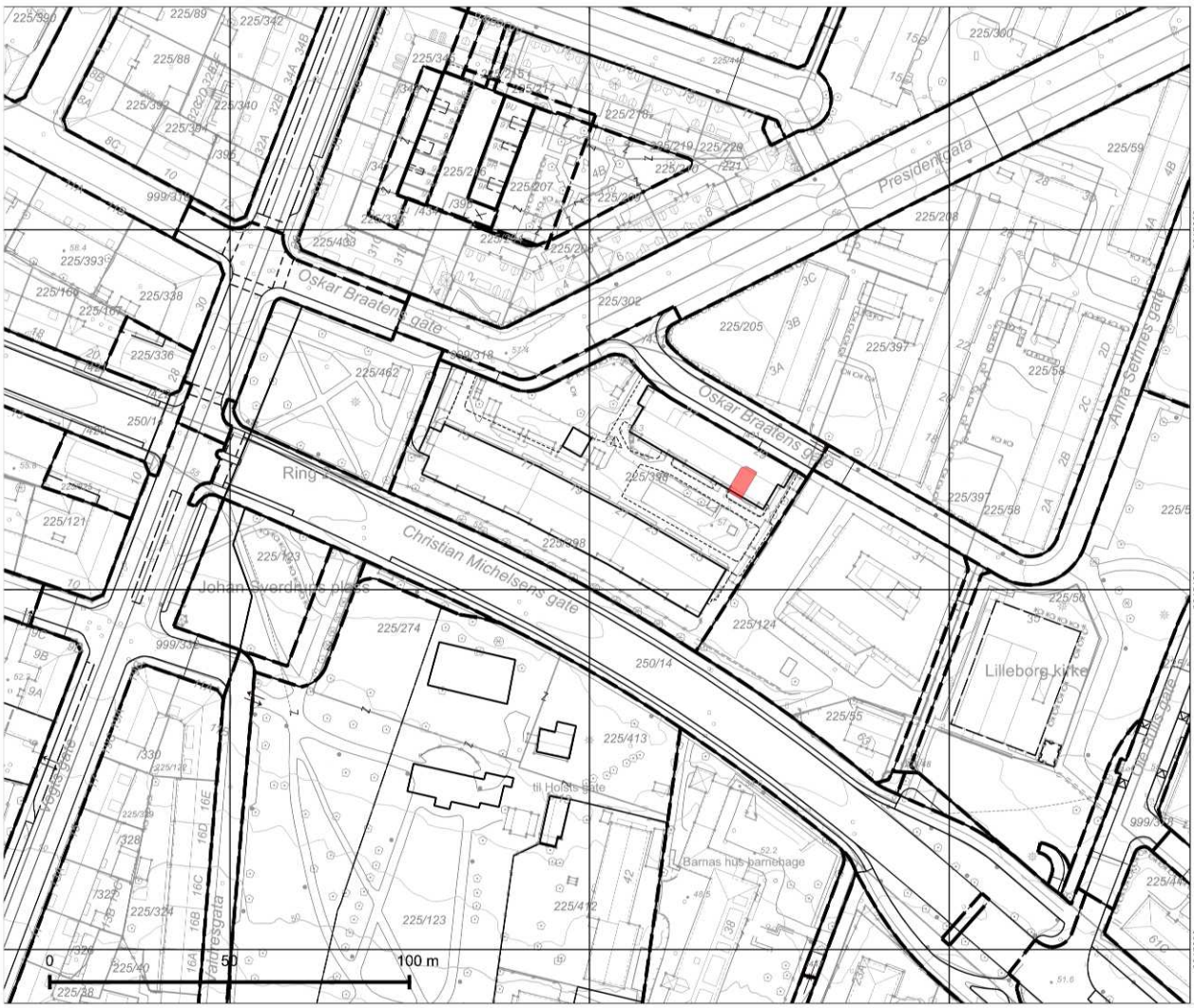


Snitt



0 1 5 10m

OSKAR BRAATENS GATE 29	E02 - Siste godkjente fasade/snitt	1:200	BASSO ARKITEKTUR og DESIGN	03.09.2025	E02



Oslo

Dato: 19.06.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: OSKAR BRAATENS GATE 17

Gnr/Bnr: 225/398

PlottID/Best.nr: 329431/ 86514394

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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

Beskrivelse:

NR: D01
Dato: 25.06.2025
Revidert dato:

12.01.2026 23:54:58 AR716886720

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2025 4661

Versjonsnr.: 2

Prosjektnavn: Oskar Braatens gate 29 - 0301 - 225/398

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
225	398	0	0

Kommune

Adresse Oskar Braatens gate 29 , 0474 OSLO NO

12.01.2026 23:54:58 AR716886720

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	2	928953335 BASSO ARKITEKTUR OG DESIGN	Rammesøknad, 06.09.2025 Ettrinns-/igangsettingssøknad Ferdigattest	☐
PRO	Brann	2	927380641 OSLO BRANNKONSULT AS	Rammesøknad Ettrinns-/igangsettingssøknad, 31.12.2025 Ferdigattest	☑

ANSVARLIG KONTROLLERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
KONTROLL	Uavhengig kontroll om utførelsesarbeid og bruksendring av vaktmesterrom	1	929313143 TAKSTVURDERING AS	Rammesøknad, 02.09.2025 Ettrinns-/igangsettingssøknad, 02.09.2025 Ferdigattest, 02.09.2025	☑

Ansvarlig søker

Navn	BASSO ARKITEKTUR OG DESIGN
Organisasjonsnummer	928953335
Tiltaksklasse	2

Signert av

12.01.2026 23:54:58 AR716886720
12.01.2026 23:54:58 AR716886720

GIUSEPPE BASSO på vegne av BASSO ARKITEKTUR OG DESIGN

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

12.01.2026 23:54:58 AR716886720

12.01.2026 23:54:58 AR716886720

Filvedlegg:

erklaeringomansvarsrett.pdf

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/04661-13	Hannah Waaler Koppang	25.03.2026

Adresse: Oskar Braatens gate 29
Eiendom: 225/398
Ansvarlig søker: BASSO ARKITEKTUR OG DESIGN
Tiltakshaver: VENNELYST BOLIGSAMEIE

Rammetillatelse – Oskar Braatens gate 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring, som vi mottok 06.09.2025.

Vi gjør unntak fra:

- **TEK17 § 14-2 om krav til energieffektivitet**
- **TEK17 § 12-7 andre ledd, bokstav a om krav til romhøyde**
- **TEK17 § 12-10 tredje ledd om krav til trinnfri adkomst til bod**

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter bruksendring av arealer tidligere godkjent som vaktmesterrom, i tillegg til innlemming av felles WC, til en selvstendig ett-roms leilighet. I forbindelse med bruksendringen gjøres det enkelte bygningsmessige tilpasninger for å tilrettelegge arealene til bolig. Boenheten ønskes etablert i 1. etasje i en bygård oppført på 80-tallet i bydel Sagene.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Tidligere reguleringsplan Byggeområde for boliger gjennom soneplan for indre by S-2255, vedtatt 28.07.1977, er i sin helhet opphevet, jf. Vedlegg 5 i kommuneplanen 2015.

Eiendommen er avsatt til underformål *bolig m.tilh.anlegg i* bebyggelsesplan Østgaards gate 17, nordre del av Hallentomta Utkast til bebyggelsesplan, boliger m.m. Alternativt utkast til friområde / boliger m.m., vedtatt 04.03.1982.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Tiltaket omfatter bruksendring av arealer i bygårdens 1. etasje ved felles inngangsparti som er sist godkjent til vaktmesterrom. I tillegg innlemmes et felles WC i leiligheten. Boenheten blir til sammen på 31,1 m^2. I forbindelse med bruksendringen gjøres det enkelte bygningsmessige arbeider for å tilrettelegge for den nye boenheten. Boenheten vil ha tilgang til felles vaskerom og disponere egen bod i 1. etasje på 3,2 m^2.

Boenheten er ikke støyutsatt, er sørvendt og har vinduer mot en felles gårdsplass. Bygården er også oppført med flere boenheter i 1. etasje, vendt mot samme bakgård.

Søker har redegjort krav til utearealer er sikret i tråd med gjeldende utearealnormer, jf. § 6.4 i kommuneplanen. Boenheten har tilgang på gode, solfylte uteoppholdsarealer i borettslaget felles gårdsanlegg.

Søker har også redegjort for at krav til sykkelparkeringsplass er ivaretatt for tiltaket, jf. § 6.7 i kommuneplanen.

Plan- og bygningsetaten vurderer at den boenheten fremstår noe liten, men ellers funksjonell for sin størrelse og med gode kvaliteter som felles uteoppholdsareal og tilgang til felles vaskeri. Vi godkjenner bruksendringen på dette grunnlaget.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Verken krav til brannsikkerhet, dagslys, tilgjengelighet og støy og vibrasjoner var tilfredsstillende ved opprinnelig innsendt søknad. Tiltaket har i etterkant blitt omprosjektert til å være i tråd med de tekniske kravene i TEK17.

Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav som det ikke er gitt unntak for, jf. pbl § 21-4 første ledd.

Vi gir unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Tiltaket er i strid med byggteknisk forskrift (TEK17) og er avhengig av unntak for å få tillatelse.

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på:

a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,
b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak, og
c) fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Unntak fra krav til energieffektivitet i § 14-2

Det søkes om unntak fra TEK17 § 14-2 om krav til energieffektivitet. Hensynet bak bestemmelsene er å sikre et minimumskrav for energieffektivitet i bygninger.

Ansvarlig søker redegjør for at tiltaket ikke vil tilfredsstille kravene fullt. Eksisterende bygningsdeler, inkludert yttervegg og gulv mot grunn, forblir uendret og har tilsvarende oppbygning og isolasjonsegenskaper som øvrige boenheter i bygningen. Søker opplyser derimot om at vinduene i boenheten ble skiftet ut i 2022 til mer moderne og energieffektive vinduer, i likhet med resten av vinduene i sameiet. Dette kan anses som et kompenserende tiltak.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket omfatter et begrenset areal sammenlignet med den totale bygningsmassen i boligblokken, og endringer her vil ha liten påvirkningen på byggets energieffektivitet og varmetap som helhet. En stor fordel som oppnås ved tiltaket er at en større del av eksisterende bebyggelse kan bli brukt som boareal. Fordelen ved å gi unntak er at man kan tilrettelegge for en ny boenhet uten uforholdsmessige store kostnader ved etterisolering. Boenhetens bygningsmessige standard er lik de øvrige i borettslaget. Vi aksepterer på bakgrunn av dette at dagens krav til energieffektivitet fravikes, men under forutsetning at oppfyllelse skjer i så stor utstrekning som mulig.

Etter en helhetlig vurdering mener Plan- og bygningsetaten at det er forsvarlig å gi unntak ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. pbl § 31-4. Vi gir derfor unntak fra TEK17 §§ 14-2 og 14-3.

Unntak fra krav til romhøyde i TEK17 § 12-7 andre ledd, bokstav a

Det søkes om unntak fra TEK17 § 12-7 andre ledd, bokstav a om romhøyde på minimum 2,4 m i rom for varige opphold. Hensynet bak bestemmelsene er å sikre et minimumskrav for utforming av rom, for å sikre tilstrekkelig innemiljø. Ansvarlig søker oppgir at romhøyden i boenheten er 2,38 meter, som innebærer et avvik på 2 cm.

Plan- og bygningsetaten vurderer at dette er et mindre avvik fra kravet, og vil ha liten betydning for rommets funksjonalitet og brukbarhet. Søker opplyser om at bygningen er oppført på 1980-tallet med prefabrikkerte betongelementer, og samtlige boenheter har identisk romhøyde. Romhøyden er således et resultat av byggets opprinnelige konstruktive system, og en tilpasning til dagens krav vil medføre uforholdsmessige tekniske inngrep. Boenheten har også store vindusflater som gjør leiligheten både lys og romslig, til tross for noe lavere takhøyde. Vi konkluderer med at utifra de fysiske byggetekniske forutsetningene for tiltaket at et unntak er forsvarlig, nødvendig for å sikre hensiktsmessig og ønsket bruk, og at kostnadene som ville måtte til for å oppfylle kravet fullt ut, anses som uforholdsmessig store.

Etter en helhetlig vurdering mener Plan- og bygningsetaten at det er forsvarlig å gi unntak ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. pbl § 31-4. Vi gir derfor unntak fra TEK17 §§ 14-2 og 14-3.

Unntak fra krav til romhøyde i TEK17 § 12-10 tredje ledd

Det er søkt om unntak fra TEK17 § 12-10 tredje ledd som gir at boenheter med krav om tilgjengelighet skal ha trinnfri atkomst til oppbevaringsplass eller bod. I tillegg skal nødvendig oppbevaringsplass eller bod være tilgjengelig ved bruk av rullestol. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre tilgjengelig adkomst til bod og oppbevaringsplass.

Søker redegjør for at boden som tilhører boenheten er lokalisert i en mellometasje uten trinnfri adkomst eller heis. Det vil derfor ikke være mulig å oppfylle kravet i bestemmelsen, uten uforholdsmessige bygningsmessige endringer.

Plan- og bygningsetaten vurderer det i utgangspunktet som negativt at boenheten ikke har trinnfri atkomst til bod og oppbevaringsplass, da boenheten befinner seg på bygningens inngangsplan med gode muligheter for å tilrettelegges som tilgjengelig. Hensynet bak tilgjengelighetskravene er derimot også, i tillegg til å tilrettelegge for rullestolbrukere, å bidra til at boenheter kan benyttes av flere brukergrupper og for hele livsløpet, og for at personer som for kortere eller lengre perioder blir avhengig av assistanse eller hjelp fortsatt har muligheten til å bo hjemme. Fordi hele boenheten er tilgjengelig, vil tiltaket dermed likevel ivareta hensynet bak tilgjengelighetskravene i noen grad, selv om det ikke er trinnfri atkomst til boden for personer i rullestol. TEK17 § 12-2 andre ledd nr. 2, åpner også opp for at det i bygninger med krav om heis er tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenhetene under 50 m² oppfyller kravene til tilgjengelighet. At denne enkelte boenheten ikke oppfyller tilgjengelighetskravene fullt ut vurderer vi derfor som noe formidlende.

Etter en helhetlig vurdering mener Plan- og bygningsetaten at det er forsvarlig å gi unntak ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. pbl § 31-4. Vi gir derfor unntak fra TEK17 §§ 14-2 og 14-3.

Naturfare

Dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer synes å være oppfylt. Fagkyndig har uttalt seg om fare for kvikkleire ihht. prosedyren i NVEs veileder. Fagkyndig konkluderer med at tiltaket oppnår tilstrekkelig sikkerhet uten kompenserende tiltak.

Godkjente tegninger og kart

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

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Den videre prosessen

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se eget avsnitt med vilkår lenger ned i vedtaket.

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

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

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Oppfølgingspunkter

Erklæringer om ansvarsrett for utførelse

Tiltaket har blitt omprosjektert etter opprinnelig innsendt søknad. Omprosjekteringen innebærer bygningsmessige arbeider. Samsvarserklæringen for kontroll av utførte arbeider er imidlertid avlevert 02.09.2025, før tiltaket ble omprosjektert. Vi minner derfor om at dere må sende inn alle ansvarsretter for utførelse av arbeidene til søknad om igangsettingstillatelse.

Oppdatert gjennomføringsplan

Tiltaket har blitt omprosjektert etter opprinnelig innsendt søknad. Vi minner om at gjennomføringsplanen må oppdateres med en ny dato for samsvarserklæring for PRO arkitektur, som viser at den nye løsningen er tilstrekkelig prosjektert til søknad om igangsettingstillatelse.

Obligatorisk uavhengig kontroll av brannsikkerhet

Det må gjennomføres uavhengig kontroll av brannsikkerhet for tiltak i tiltaksklasse 2 og 3. Vilkår til igangsettingstillatelse.

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Aleksander Stein Engvoll
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Siste godkjente fasade - snitt

Plan
Gjennomføringsplan

Mottakere:
BASSO ARKITEKTUR OG DESIGN, Giuseppe Basso

Kopi til:
VENNELYST BOLIGSAMEIE, Linda H C Eikelenboom

V E D T E K T E R

for

Vennelyst Boligsameie
org. nr. 974805154

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 27.10.2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Vennelyst Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.10.84.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegg) på eiendommen gnr. 255, bnr. 398 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.
Det er ulovlig å kjøpe med blanko skjøte.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,
b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker eller berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Eventuelle endringer av husordensreglene skal informeres om fra styret.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husdyr skal føres i bånd på sameiets eiendom. Lufteturer med den hensikt at hund skal gjøre fra seg skal skje utenfor gårdsrommet.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer parkerings plasser i felles garasjeanlegg. Hver plass eies separat som en andel i en eiendom.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er organisert som ideelle andeler av seksjon 1 i G.nr. 225 og bnr.398.

(2) Parkeringsplass kan følge med seksjonen, og i de tilfeller hvor garasje selges separat vil styret kunngjøre salget internt i sameiet. (3)

(3) Salg av parkeringsplasser kan bare skje til andre seksjonseiere i sameiet.

(4) Ved salg av parkeringsplass skal det meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier.

(5) Den enkelte sameier har full rett til å leie ut sin parkeringsplass. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldene regler for garasjeanlegget.

4-3 Bruk og vedlikehold

(1) I garasjen kan kun dekk oppbevares på vegg. I garasjen skal det kun være biler og motorsykler.

Bildekk kan lagres, men skal monteres på vegg. Dersom bildekk oppbevares på bakken eller ikke er hengt opp, kan styret fjerne og kaste disse for garasjeeiers regning.

Styret har rett til å fjerne eller kaste gjenstander som oppbevares i strid med bestemmelsen.
Ved garasjevask eller annet nødvendig vedlikeholdsarbeid kan biler som ikke er flyttet innen oppgitt frist, fjernes eller taues bort for eiers regning. Styret skal varsle beboerne om dette minst én uke i forkant.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Parkering er ikke tillatt på sameiets gård- og snuplass.
Styret eller den aktør som styret engasjerer gis fullmakt til å håndheve de til enhver tids gjeldende parkeringsbestemmelser

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(1) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av seksjonseierens egen balkong tilknyttet dens bruksenhet, herunder også vedlikehold av balkongens tilhørende skillevegg og markiser. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke det som er nødvendig for å ivareta byggetekniske forhold eller for å forhindre skade på personer, som faller under sameiets vedlikeholdsplikt etter 4-2. Kostnader til slikt vedlikehold skal likevel tilordnes de seksjonseiere som disponerer balkong.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Seksjonseieren skal vedlikeholde rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
Vedlikeholdsansvaret omfatter alle rør og ventilasjonskanaler fra det punktet hvor disse kommer inn i bruksenheten (gjennom perforering av gulv, vegg eller tak fra fellesareal eller betongskillet). Deler av rør eller ventilasjonskanaler som befinner seg inne i betongelementer eller i fellesarealene, er sameiets ansvar. Ansvaret for det elektriske anlegget gjelder fra og med kabelen som går inn i overspenningsvernet.

5-1-1 Seksjonseierens erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett gjøres gjeldene.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf.
(5) eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av dette punktet

(3) Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne:

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Renovasjon
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene ▪
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene

Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(1-a) Ingen enkelt seksjon kan ha mer enn én representant i styret samtidig.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1). Alle kan sende inn saker til årsmøte på forhånd via epost til styret eller via USBL portalen.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 27.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Vennelyst Boligsameie mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - Lilleborg Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne L. Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne L. Elshaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Clifton Akhenaten Moustache

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 14
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 200 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Sameiets leilighet

Det er søkt om bruksendring av tidligere vaktmesterrom og tilhørende bad i fellesareal til en selvstendig ett-roms leilighet. Før innsending av søknad om bruksendring ble det innhentet en verdivurdering av leiligheten slik den fremsto på det tidspunktet. Schala & Partners Torshov opplyste da at dersom leiligheten blir seksjonert og arealet er korrekt, vil en antatt markedsverdi være rundt kr 2 900 000,-.Tiltaket har nå fått innvilget igangsettingstillatelse (IG). IG omfatter etablering av bad og kjøkken, tetting av eksisterende dør, etablering av ny dør, utskifting av ett vindu til godkjent rømningsvei, samt nødvendige elektriske arbeider. Dokumentasjonen er tilgjengelig for alle beboere via Plan- og bygningsetatens nettsider og er også vedlagt her. Styret ber generalforsamlingen fatte vedtak om leiligheten skal forberedes for salg. Dersom salg vedtas, vil styret utrede ulike salgsformer, innhente verdivurderinger og kartlegge kostnader og øvrige forhold, inkludert skatt. Når dette arbeidet er gjennomført, vil styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å legge frem forslag til salgsform og øvrige detaljer før et eventuelt salg gjennomføres.

Det er totalt brukt følgende beløp så langt:

- Basso Arkitektur og Design: kr 79 667,00
- Gaia Geoteknikk AS: kr 18 750,00
- Oslo Brannkonsult AS: kr 7 593,75
- Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten: kr 69 800,00

Dette gir en samlet kostnad på **kr 175 810,75**.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å forberede og utrede salgsprosessen. Dette inkluderer blant annet å vurdere og anbefale salgsstrategi og salgsform, etablere kontakt med eiendomsmeglere, innhente verdivurderinger og sammenligne tilbud og vilkår. Styret kan videre innhente nødvendige juridiske og økonomiske vurderinger, herunder skatterettslige spørsmål knyttet til et eventuelt salg, samt andre forhold som anses relevante for en forsvarlig gjennomføring av salgsprosessen. Fullmakten omfatter også innhenting av tilbud og vurdering av kostnader knyttet til klargjøring av eiendommen for salg, herunder eventuelle arbeider for ferdigstilling/IG, vedlikehold, oppussing, styling, markedsføring og andre tiltak som kan bidra til å optimalisere salgsverdien.
Styret gis videre adgang til å innhente rådgivning og tilbud fra eksterne aktører der dette anses hensiktsmessig, samt å legge frem en anbefaling for videre beslutning i saken.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Spesifisering av faktura for felleskostnader

Sameiet har felles kostnader knyttet til TV og bredbånd. For å sikre en rettferdig og forutsigbar fordeling av disse kostnadene fremmes følgende forslag.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at kostnader til felles internettabonnement skal fordeles mellom seksjonene etter følgende prinsipp:
Kostnadene fordeles likt pr seksjon
Internettkostnadene spesifiseres som egen linje på felleskostnader fra og med 1. juni 2026

Styret gis fullmakt til å:
Inngå og eventuelt reforhandle avtale med internettleverandør
Foreta nødvendige justeringer i felleskostnadene
Administrere ordningen

Vedtak:

Saken trekkes/stilles i bero til evt. neste ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

5.3 Kostnadsfordeling av ladeabbonment

Elbilladerne driftes av CloudCharge, som fakturerer 59 kr eks. mva per ladestasjon. Denne kostnaden har til nå blitt belastet hele sameiet, noe styret vurderer som en uriktig fordeling.

Styret foreslår derfor at denne driftskostnaden fordeles på de seksjonseierne som har installert elbillader på sin parkeringsplass, slik at de som ikke har lader ikke er med på å betale dette.

Ladeprisen er per i dag statisk. Styret vil, så snart det er teknisk mulig, vurdere å innføre dynamisk prising.

For garasjeplasser som eies av personer som ikke bor i sameiet, foreslås det å øke garasjetillegget med 500 kr. Per i dag gjelder det 5 plasser.

Disse eierne bruker garasjeplassen, men bidrar i mindre grad til fellesskapet og de øvrige kostnadene i sameiet. I tillegg medfører disse eierforholdene ofte mer administrasjon, oppfølging og kommunikasjon for styret og forretningsfører. Dette bør derfor gjenspeiles i kostnadsnivået.

Forslag til vedtak:
Månedsabonnement for drift av ladestasjoner dekkes av den enkelte seksjonseier som har garasjeplass. Liste over disse vil bli gitt fra Styret til USBL som registrerer fortløpende når en seksjonseier ønsker å skaffe seg el-bil lader.

Garasjetillegget for garasjeplasser som eies av personer som ikke bor i sameiet økes med kr 500 per måned.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt. Siste setning skal være: "Garasjetillegget for garasjeplasser som eies av personer som ikke bor i sameiet økes **til** kr 500 per måned.

5.4 Vedtektsendring – Ensartet skilting av postkasser og porttelefon/ callinganlegg

Postkassene og porttelefon-/callinganlegget i sameiet har i dag ulik skilting med varierende skrifttyper, formater og materialer. Dette gir et uryddig inntrykk i oppgangene og ved inngangspartiene, og gjør det vanskeligere for postbud, leveringstjenester og besøkende å identifisere riktig beboer. For å sikre et helhetlig og ryddig uttrykk foreslås det at skilting standardiseres gjennom en vedtektsendring.

Styret har kontaktet tre selskap om å inngå en fast avtale, og det tilbudet som vurderes som kvalitetsmessig best og mest prisgunstig har veiledende priser eks. mva.: Postkasseskilt 51,20 kr per stk., porttelefonskilt 21,60 kr per stk. Frakt kommer i tillegg.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag tilvedtak:
(3) Navneskilting på postkasser og porttelefon/callinganlegg skal følge en felles mal fastsatt av styret. Bestilling og montering av skilt foretas av styret. Kostnaden for skiltene belastes den enkelte seksjonseier. Seksjonseier plikter å bestille nye skilt ved eierskifte eller navneendring. Seksjonseier som leier ut sin enhet er ansvarlig for at postkassen til enhver tid er korrekt merket for leietaker i henhold til felles mal. Eksisterende skilt som ikke følger felles mal, skal erstattes innen en frist fastsatt av styret. Styret har rett til å fjerne lapper, klistremerker eller annen uautorisert merking på postkassene. Dersom seksjonseier ikke iverksetter tiltaket innen rimelig tid, forbeholder styret seg retten til å bestille og skifte postkasseskilt og/eller ringeklokke på vegne av seksjonseier. Kostnadene for dette vil bli belastet den aktuelle seksjonseieren. Styret vil ta kontakt med utgangspunkt i oppgitt informasjon om beboere og leietakere fra Bonabo.
Styret gis fullmakt til å fastsette mal, velge leverandør ogfastsette frist for utskifting av eksisterende skilt.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.5 Kameraovervåkning av fellesarealer i sameiet

Sameiet har over tid opplevd utfordringer knyttet til innbrudd, hærverk og uønsket aktivitet i fellesarealer, bodområder og inngangspartier. Styret har utredet muligheten for å etablere et IP-basert videoovervåkningssystem for begge blokkene og har innhentet tilbud fra to leverandører. Ytterligere to leverandører har blitt kontaktet, hvor den ene ikke ønsket å gi tilbud og den andre ikke har besvart vår henvendelse.

Kameraene skal kun rettes mot fellesarealer — det er strengt forbudt å filme inn i private leiligheter, vinduer eller balkonger.

Styret har mottatt to tilbud med ulik modell.
Fullstendige tilbud er tilgjengelige ved henvendelse til styret.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at det etableres et videoovervåkningssystem i sameiets fellesarealer i henhold til gjeldende krav fra Datatilsynet. Styret gis fullmakt til å velge leverandør, fastsette endelig omfang og gjennomføre prosjektet når det er praktisk og økonomisk mulig. Dersom forslaget ikke oppnår tilstrekkelig flertall, legges saken bort.

Vedtak:

Følgende forslag ble lagt fram: Styret gis fullmakt til å undersøke saken videre og komme tilbake med et konkret forslag det skal stemmes over før avtale inngås.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.6 Enklere estetisk oppgradering av oppgang og fellesarealer

Forslagstiller: Hege Ask Mong (Seksjonseier)

1. Bakgrunn for saken

Forslagstiller viser til at sameiets fellesarealer, spesielt oppgangen, bærer preg av lite vedlikehold siden byggeåret rundt 1980. Det argumenteres for at fellesarealene trenger et estetisk løft for å skape et hyggeligere og mer tidsriktig bomiljø.

Forslagstiller er inneforstått med at en totalrenovering er økonomisk krevende, og foreslår derfor at det i første omgang ses på enklere og rimeligere tiltak (maling av lister og rekkverk) som eventuelt kan utføres på dugnad for å holde kostnadene nede.

2. Forslagstiller sitt ønske

- At det gjennomføres en enkel oppfriskning av oppgangen (f.eks. maling av lister i hvitt og rekkverk i sort).
- At kostnadene begrenses til materialer (maling/utstyr).
- At arbeidet eventuelt utføres som en fellesdugnad dersom styret ikke kan sette av midler til profesjonell utførelse.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet har to alternative retninger å stemme over:
Alternativ A:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre en enkel estetisk oppgradering av oppgangen innenfor en kostnadsramme på kr. 10.000,- NOK. Arbeidet koordineres av styret og kan gjennomføres som dugnad eller ved bruk av vaktmester/fagfolk.

Alternativ B:
Forslaget nedstemmes. Sameiet fortsetter å prioritere kun kritisk vedlikehold i henhold til gjeldende vedlikeholdsplan.

Vedtak:

Det ble først stemt over alternativ B:
Forslaget, alternativ B, ble enstemmig vedtatt.

5.7 Vedtektsfesting av tildelingsregler for ledige boder

Det finnes i dag enkelte boder i sameiet/borettslaget som ikke er fast seksjonert til en bestemt leilighet, men som tildeles som en bruksrett. For å sikre en forutsigbar og rettferdig fordeling av disse når de blir ledige (f.eks. ved flytting), er det behov for klare retningslinjer i vedtektene. Forslaget innebærer at beboere med minst intern lagringsplass prioriteres.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar følgende kriterier for tildeling av de boder som til enhver tid er definert som fellesboder/omfordelingsboder: Hjemfall av bruksrett: Når en beboer som disponerer en slik bod flytter eller selger sin seksjon, faller bruksretten tilbake til fellesskapet. Boden skal deretter lyses ut på nytt.
Prioriteringsrekkefølge: * Førsteprioritet: Beboere i leilighetermed 1–3 rom.
Andreprioritet: Beboere i større leiligheter (dersom ingen iprioritert gruppe melder interesse).
Tildelingsmetode: Ved flere interessenter innenfor samme prioriteringsgruppe, skal tildeling skje ved loddtrekning i regi av styret.
Varighet: Den som tildeles boden, beholder bruksretten så lenge vedkommende bor i leiligheten. Ved bod tilgjengelig i motsatt bygg vil styret bistå med tilgang.

Forslag til vedtekt: 3-3 (ny)

(1) Boder mellom etasjene i oppgang 27 disponeres av sameiet og tildeles av styret.
(2) Bruksretten er personlig og knyttet til seksjonseier. Ved salg, utleie eller fraflytting opphører bruksretten, og boden går
tilbake til sameiet for ny tildeling.
(3) Boder tildeles etter følgende prioritet:
a) Seksjonseiere i leiligheter med 1–3 rom
b) Øvrige seksjonseiere dersom ingen i første gruppe melder interesse
(4) Dersom flere innen samme prioriteringsgruppe melder interesse, foretas tildeling ved loddtrekning.
(5) Bruksretten gjelder så lenge seksjonseier bor i seksjonen, og kan ikke overdras eller leies ut.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.
Antall stemmer for: 12
Antall stemmer mot: 5

5.8 Begrensning av korttidsutleie.

Styret har det siste året mottatt flere klager fra beboere knyttet til støy, uro og sjenerende adferd i forbindelse med korttidsutleie. Slike forhold påvirker bomiljøet negativt og skaper uforutsigbarhet og utrygghet for øvrige beboere.

Styret mener derfor det er behov for å regulere omfanget av korttidsutleie for å ivareta ro, orden og et godt bomiljø i sameiet.

Formålet med reguleringen er ikke å forby korttidsutleie, men å balansere seksjonseiers disposisjonsrett mot hensynet til et trygt, stabilt og forutsigbart bomiljø for alle beboere.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å innføre en ny bestemmelse i vedtektene som begrenser korttidsutleie til maksimalt 30 døgn per seksjon per kalenderår, uavhengig av antall utleieforhold.

Forslag til vedtektsendring: (Ny)
2-3 Maksimal utleieperiode
(1)Korttidsutleie av en seksjon er tillatt i opptil 30 dager per kalenderår, uavhengig av hvor mange ganger boligen leies ut.
(2) Seksjonseiere som driver korttidsutleie plikter å informere styret skriftlig om:
Tidsrom for utleie, hvem som leier (navn på leietaker) og kontaktinformasjon på leietaker. Informasjonen skal gis i forkant av hvert leieforhold. Seksjonseier er fullt ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter, husordensregler og gjeldende lovverk, herunder regler om ro og orden.
(3)Brudd på bestemmelsene kan følges opp av styret i tråd med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt med følgende tekst i pkt (1):
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det er ikke mottatt noen forslag til nye kandidater til styreledervervet.

Dersom det ikke fremkommer nye kandidater fra forsamlingen, stiller nåværende styreleder stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Daniyal Tanveer Mirza - for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det er ikke meldt inn kandidater til varamedlemsverv.

Dersom det ikke fremkommer nye kandidater fra forsamlingen, stiller nåværende varamedlem, Vartika Sarna, til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Vartika Sarna - for 1 år.

Valgt ble: Christian Wilkens - for 1 år.

Protokoll for Vennelyst Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	27.04.2026
Protokollvitne	Clifton Akhenaten Moustache (sign.)	27.04.2026



INNKALLING 2025

Vennelyst Boligsameie

Mandag 27.10.2025 kl. 18:00
Lilleborg Kirke

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Vennelyst Boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Vennelyst Boligsameie

Tidspunkt: Mandag 27.10.2025 kl. 18:00

Sted: Lilleborg Kirke

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

1.7 Godkjenning av forretningsorden

2 Saker til behandling

2.1 Vedtektsendring - Styresammensetning

2.2 Valg av styremedlem

2.3 Vedtektsendring - Salg av garasjeplass

2.4 Vedtektsendring - Vedlikehold av garasjeplass

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Saker til behandling

2.1 Vedtektsendring - Styresammensetning

Forslaget er meldt inn av seksjonseier(e)

Begrensningen om maks én representant per seksjon forhindrer at enkeltseksjoner får uforholdsmessig stor makt.

Gjeldende § 8-1 (1):

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Forslag til ny § 8-1 (1) med tillegg:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(1b) Ingen enkelt seksjon kan ha mer enn én representant i styret samtidig.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Forslag til ny § 8-1 (1) med tillegg:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(1b) Ingen enkelt seksjon kan ha mer enn én representant i styret samtidig.

2.2 Valg av styremedlem

Forslaget er meldt inn av seksjonseier(e)

I henhold til vedtektene § 8-1 skal Vennelyst Boligsameie ha et styre bestående av minst 2 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styreleder skal velges særskilt av årsmøtet.

Det foreslås at årsmøtet foretar valg av:
Styremedlemmer (minst 2 i tillegg til styreleder)
Varamedlemmer (minst 2-dersom aktuelt)

Initiativtakerne til det ekstraordinære årsmøtet vil legge frem forslag til kandidater under møtet.

Forslag til vedtak: Styremedlemmene Linda H C Eikelenboom og Kristine Bettum har trukket seg fra styret, og det skal dermed velges minst 1 nytt styremedlem.

Styrets innstilling: Styret foreslår at det velges inn minst 1 nytt styremedlem i henhold til sameiets vedtekter.
Styreleder er ikke på valg før det ordinære årsmøte 2026.

2.3 Vedtektsendring - Salg av garasje

Forslaget er meldt fra styret

Forslag til endring av vedtektene § 4-2 (3)

Gjeldende tekst:

(3) Salg av parkeringsplasser kan bare skje til andre seksjonseiere i sameiet.

Forslag til endring:

Salg av parkeringsplasser kan skje til personer utenfor sameiet dersom ingen av seksjonseierne ønsker å kjøpe plassen. Før salg til eksterne kan gjennomføres, skal plassen tilbys alle seksjonseiere til markedspris. Tilbudet formidles av styret, som sender ut en melding til alle beboere. Seksjonseiere som ønsker å kjøpe plassen må melde sin interesse innen 30 dager.

Salget må godkjennes av Styret.

Begrunnelse:

Bakgrunnen for forslaget er at flere seksjonseiere, har lengre tid har forsøkt å selge garasjeplasser uten å få respons fra andre i sameiet. En slik endring vil gjøre det enklere å omsette plasser som ellers står ubrukt.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Foreslåtte endringer godkjennes.

Salg av parkeringsplasser kan skje til personer utenfor sameiet dersom ingen av seksjonseierne ønsker å kjøpe plassen. Før salg til eksterne kan gjennomføres, skal plassen tilbys alle seksjonseiere til markedspris. Tilbudet formidles av styret, som sender ut en melding til alle beboere. Seksjonseiere som ønsker å kjøpe plassen må melde sin interesse innen 30 dager.

Salget må godkjennes av Styret.

2.4 Vedtektsendring - Vedlikehold og bruk av garasje

Forslaget er meldt fra styret

Forslag til presisering av vedtektene § 4-3 (1)

Gjeldende bestemmelse:
Seksjonseier er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

Presisering:

Styret foreslår at:

• *I garasjen kan kun dekk oppbevares på vegg. I garasjen skal det kun være biler og motorsykler.*

Bildekk kan lagres, men skal monteres på vegg. Dersom bildekk oppbevares på bakken eller ikke er hengt opp, kan styret fjerne og kaste disse for garasjeeiers regning.

• *Styret har rett til å fjerne eller kaste gjenstander som oppbevares i strid med bestemmelsen.*

Ved garasjevask eller annet nødvendig vedlikeholdsarbeid kan biler som ikke er flyttet innen oppgitt frist, fjernes eller taues bort for eiers regning. Styret skal varsle beboerne om dette minst én uke i forkant.

Begrunnelse:

Vi har den siste tiden opplevd at uvedkommende har tatt seg inn i garasjen ved å heise opp porten. Overvåkningsopptak viser at disse personene har lett etter og forsøkt å ta med seg gjenstander som sykler, pant og andre eiendeler som har befunnet seg i garasjen. Formålet med forslaget er å gjøre området mindre attraktivt for uvedkommende og dermed forebygge tyveri og uønsket ferdsel.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Foreslåtte endringer godkjennes.

• I garasjen kan kun dekk oppbevares på vegg. I garasjen skal det kun være biler og motorsykler.

Bildekk kan lagres, men skal monteres på vegg. Dersom bildekk oppbevares på bakken eller ikke er hengt opp, kan styret fjerne og kaste disse for garasjeeiers regning.

• Styret har rett til å fjerne eller kaste gjenstander som oppbevares i strid med bestemmelsen.

Ved garasjevask eller annet nødvendig vedlikeholdsarbeid kan biler som ikke er flyttet innen oppgitt frist, fjernes eller taues bort for eiers regning. Styret skal varsle beboerne om dette minst én uke i forkant.

Forretningsorden

1. Møteleder velges av generalforsamlingen/årsmøtet etter innstilling fra styret.

2. Møteleder skal se til at alle saker får en forsvarlig behandling.

3. Til behandling er saker nevnt i innkallingen. Forslag som blir fremsatt på annen måte under generalforsamlingen/årsmøtet, kan ikke behandles dersom de ikke har forbindelse med saken oppført på dagsorden. Forslag til endring må leveres skriftlig til møteleder.

4. Taletiden skal ikke overstige 5 min. Ved annengangs innlegg, 2 min. Ingen kan få ordet mer enn to ganger i samme sak.

   Krever spørsmål fra generalforsamlingen/årsmøtet omfattende svar fra styret, kan møteleder gi utvidet taletid.

5. Møteleder kan foreslå ytterligere begrensning av taletid eller tidspunkt for sluttstrek. Slike forslag kan møteleder ta direkte opp til avstemning.

6. Avstemning skjer ved håndsopprekking. Skriftlig avstemning skal skje dersom møteleder eller minst 1 eier krever det.

7. Vedtak fattes med vanlig flertall med mindre behandling av saken krever 2/3 flertall.

V E D T E K T E R

for

Vennelyst Boligsameie
org. nr. 974805154

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 11.05.2023.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Vennelyst Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.10.84.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegg) på eiendommen gnr. 255, bnr. 398 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker eller berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Eventuelle endringer av husordensreglene skal informeres om fra styret.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husdyr skal føres i bånd på sameiets eiendom. Lufteturer med den hensikt at hund skal gjøre fra seg skal skje utenfor gårdsrommet.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer parkerings plasser i felles garasjeanlegg. Hver plass eies separat som en andel i en eiendom.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er organisert som ideelle andeler av seksjon 1 i G.nr. 225 og bnr.398.

(2) Parkeringsplass kan følge med seksjonen, og i de tilfeller hvor garasje selges separat vil styret kunngjøre salget internt i sameiet. (3)

(3) Salg av parkeringsplasser kan bare skje til andre seksjonseiere i sameiet.

(4) Ved salg av parkeringsplass skal det meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier.

(5) Den enkelte sameier har full rett til å leie ut sin parkeringsplass. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldene regler for garasjeanlegget.

4-3 Bruk og vedlikehold

(1) Seksjonseier er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Parkering er ikke tillatt på sameiets gård- og snuplass.

(4) Styret eller den aktør som styret engasjerer gis fullmakt til å håndheve de til enhver tids gjeldende parkeringsbestemmelser

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av seksjonseierens egen balkong tilknyttet dens bruksenhet, herunder også vedlikehold av balkongens tilhørende skillevegg og markiser. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke det som er nødvendig for å ivareta byggetekniske forhold eller for å forhindre skade på personer, som faller under sameiets vedlikeholdsplikt etter 4-2. Kostnader til slikt vedlikehold skal likevel tilordnes de seksjonseiere som disponerer balkong.

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(5) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-1-1 Seksjonseierens erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett gjøres gjeldene.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
(6)

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av dette punktet

(3) Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne:

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar

- Renovasjon
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene ▪
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene

Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1). Alle kan sende inn saker til årsmøte på forhånd via epost til styret eller via USBL portalen.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Vennelyst Boligsameie Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 27.10.2025 kl. 18:00 - Lilleborg Kirke

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Vennelyst Boligsameie

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Vennelyst Boligsameie

Tidspunkt: Mandag 20.01.2025 kl. 18:00

Sted: Torshovdalen aktivitetshus, Fagerheimgata 31

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Salg av sameiets leilighet

3 Dugnadstillegg

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Salg av sameiets leilighet

Bakgrunnsinfo

På forrige ordinære årsmøte ble styret bedt om å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Vi kommer tilbake til mer detaljert og bearbeidet informasjon om vedlikeholdsplanen mottatt fra USBL på ordinært årsmøte, men forslagene som fremkommer her om å styrke økonomien til sameiet og gjøre flere oppgaver på dugnad gjøres på bakgrunn av planen vi har mottatt.

De neste 10 årene antas det at vi har et vedlikeholdsbehov som er estimert til cirka 20 millioner kroner. Styret har imidlertid ikke bearbeidet all informasjon fra rapporten. Vi tror likevel det uansett er behov for bedre likviditet. De største utgiftspostene fremover ifølge vedlikeholdsplanen er knyttet til tak, fasade, heis og innvendig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen omfatter først og fremst tiltak som er nødvendige for å opprettholde standarden på bygningsmassen.

Salg av sameiets leilighet

Sameiet eier en leilighet første etasje i oppgang 29 som tidligere har fungert som vaktmesterbolig. Boligen er på ca. 30 kvm og består av et rom med kombinert stue og kjøkken, i tillegg til et bad. Leiligheten er for tiden utleid for 9 000 kr i måneden. Ved ujevne mellomrom påløper det kostnader for oppgraderinger og større vedlikehold av leiligheten. Megler har anslått verdien til ca. 2 900 000 kr.

Leiligheten er per i dag registrert som vaktmesterbolig. For å kunne selge den, må styret søke om reseksjonering slik at leiligheten får eget seksjonsnummer. Dette må søkes om til Plan- og bygningsetaten, som har en behandlingstid på ca. 12 uker. Søknadsgebyret er på 21 080 kr og en tilstandsrapport vil koste oss cirka kr. 9000 fra en takstmann.

Salget kan gi sameiet en betydelig økonomisk styrking og bidra til at vi reduserer behovet for å ta opp lån. Kapitalen skal brukes til vedlikehold som kommer alle sameiere til gode. En evt. seksjonering og salg av enheten innebærer at felleskostnadene fordeles på en enhet ekstra.

Styret vil eventuelt fremme et forslag til vedtak om salg av leiligheten på ordinært årsmøte til våren.

Forslag til vedtak: **Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å:**

- Engasjere fagfolk for vurdering av om leiligheten oppfyller kravene som stilles til en alminnelig leilighet.
- Vurdere og gjennomføre eventuelle forbedringer som bør gjøres før seksjonering.
- Engasjere advokat/andre fagpersoner i forbindelse med søknad om seksjonering til Plan- og bygningsetaten.
- Godkjenne seksjonering av leiligheten.

3. Dugnadstillegg

I mange år har den enkelte seksjon betalt 100 kr per måned i dugnadstillegg. Beløpet har blitt tilbakebetalt til de som har deltatt på oppsatte dugnader, mens de som ikke har deltatt, ikke har fått pengene tilbake.

Etter veiledning fra USBL foreslår Styret at praksisen med innkreving av dugnadstillegg legges om til at kostnadene for aktivitetene som ønskes gjennomført ved dugnad prissettes og bakes inn i felleskostnadene i likhet med gjeldende praksis hos andre sameier. Den enkelte seksjon får en kompensasjon for å delta på oppsatte dugnader. Dersom aktivitetene som ønskes gjennomført ved dugnad ikke kan gjøres fordi det er for få som deltar på dugnad, har sameiet sikret midler til å få gjennomført aktivitetene ved å betale for tjenestene eksternt. Endringen i innkrevingen innebærer at kostnadene fordeles etter eierbrøk. Kompensasjonen til den enkelte seksjon vil imidlertid være lik etter prinsippet om at «likt arbeid skal lønnes likt».

Styret har i samråd med USBL beregnet kostnader for ønsket vedlikehold som kan gjennomføres på dugnad og vil øke felleskostnadene til vedlikehold med 3,8 prosent, i tillegg til økningen som allerede er kommunisert. På den andre siden frafaller dugnadstillegget på 100 kroner per måned per seksjon. Den samlede økningen i månedlige utgifter vil være lavere enn 3,8 prosent, både fordi dugnadstillegget frafalles og fordi felleskostnadene til vedlikehold utgjør en mindre andel av de totale månedlige felleskostnadene.

For deltakelse på dugnad foreslås det en kompensasjon på inntil 2000 kroner per år fordelt på antall oppsatte dugnader. Kompensasjon for deltakelse på dugnad gis på bakgrunn av at den enkelte seksjon bidrar med arbeidskraft til å utføre nødvendig vedlikehold i fellesarealene fordi det sparer sameiet for å bruke penger til at profesjonelle i stedet utfører jobben. De pengene som gjenstår fra beboere som ikke stiller på dugnad vil gå til at profesjonelle utfører jobben som var påtenkt utført gjennom dugnad. Slik sikrer vi at sameiet vedlikeholdes på en forsvarlig og kostnadseffektiv måte.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak:

· Kostnadene for vedlikehold som tidligere er gjort på dugnad prissettes og bakes inn i felleskostnadene. Det innføres i stedet en kompensasjonsordning for de som deltar på oppsatte dugnader.

· Det gis inntil 2000 kroner som kompensasjon per år fordelt på antall oppsatte dugnader.

OSLO BYGNINGSSJEFKONTOR
MOTTATT
1 FEB. 1985
PLAN U-ET.
DEL 3
Oslo Byfornyelse a.s
Gøtgaardsgate 17.
B 030

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Vennelyst Boligsameie mandag 20.01.2025 kl. 18:00 - Torshovdalen aktivitetshus, Fagerheimgata 31.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Georg Ludvigsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 14

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Salg av sameiets leilighet

Bakgrunnsinfo

På forrige ordinære årsmøte ble styret bedt om å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Vi kommer tilbake til mer detaljert og bearbeidet informasjon om vedlikeholdsplanen mottatt fra USBL på ordinært årsmøte, men forslagene som fremkommer her om å styrke økonomien til sameiet og gjøre flere oppgaver på dugnad gjøres på bakgrunn av planen vi har mottatt.

De neste 10 årene antas det at vi har et vedlikeholdsbehov som er estimert til cirka 20 millioner kroner. Styret har imidlertid ikke bearbeidet all informasjon fra rapporten. Vi tror likevel det uansett er behov for bedre likviditet. De største utgiftspostene fremover ifølge vedlikeholdsplanen er knyttet til tak, fasade, heis og innvendig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen omfatter først og fremst tiltak som er nødvendige for å opprettholde standarden på bygningsmassen.

Salg av sameiets leilighet

Sameiet eier en leilighet første etasje i oppgang 29 som tidligere har fungert som vaktmesterbolig. Boligen er på ca. 30 kvm og består av et rom med kombinert stue og kjøkken, i tillegg til et bad. Leiligheten er for tiden utleid for 9 000 kr i måneden. Ved ujevne mellomrom påløper det kostnader for oppgraderinger og større vedlikehold av leiligheten. Megler har anslått verdien til ca. 2 900 000 kr.

Leiligheten er per i dag registrert som vaktmesterbolig. For å kunne selge den, må styret søke om reseksjonering slik at leiligheten får eget seksjonsnummer. Dette må søkes om til Plan- og bygningsetaten, som har en behandlingstid på ca. 12 uker. Søknadsgebyret er på 21 080 kr og en tilstandsrapport vil koste oss cirka kr. 9000 fra en takstmann.

Salget kan gi sameiet en betydelig økonomisk styrking og bidra til at vi reduserer behovet for å ta opp lån. Kapitalen skal brukes til vedlikehold som kommer alle sameiere til gode. En evt. seksjonering og salg av enheten innebærer at felleskostnadene fordeles på en enhet ekstra.

Styret vil eventuelt fremme et forslag til vedtak om salg av leiligheten på ordinært årsmøte til våren.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å:

Engasjere fagfolk for vurdering av om leiligheten oppfyller kravene som stilles til en alminnelig leilighet.

Vurdere og gjennomføre eventuelle forbedringer som bør gjøres før seksjonering.

Engasjere advokat/andre fagpersoner i forbindelse med søknad om seksjonering til Plan- og bygningsetaten.

Godkjenne seksjonering av leiligheten.

Antall stemmer for: 14

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

3. Dugnadstillegg

I mange år har den enkelte seksjon betalt 100 kr per måned i dugnadstillegg. Beløpet har blitt tilbakebetalt til de som har deltatt på oppsatte dugnader, mens de som ikke har deltatt, ikke har fått pengene tilbake.

Etter veiledning fra USBL foreslår Styret at praksisen med innkreving av dugnadstillegg legges om til at kostnadene for aktivitetene som ønskes gjennomført ved dugnad prissettes og bakes inn i felleskostnadene i likhet med gjeldende praksis hos andre sameier. Den enkelte seksjon får en kompensasjon for å delta på oppsatte dugnader. Dersom aktivitetene som ønskes gjennomført ved dugnad ikke kan gjøres fordi det er for få som deltar på dugnad, har sameiet sikret midler til å få gjennomført aktivitetene ved å betale for tjenestene eksternt. Endringen i innkrevingen innebærer at kostnadene fordeles etter eierbrøk. Kompensasjonen til den enkelte seksjon vil imidlertid være lik etter prinsippet om at «likt arbeid skal lønnes likt».

Styret har i samråd med USBL beregnet kostnader for ønsket vedlikehold som kan gjennomføres på dugnad og vil øke felleskostnadene til vedlikehold med 3,8 prosent, i tillegg til økningen som allerede er kommunisert. På den andre siden frafaller dugnadstillegget på 100 kroner per måned per seksjon. Den samlede økningen i månedlige utgifter vil være lavere enn 3,8 prosent, både fordi dugnadstillegget frafalles og fordi felleskostnadene til vedlikehold utgjør en mindre andel av de totale månedlige felleskostnadene.

For deltakelse på dugnad foreslås det en kompensasjon på inntil 2000 kroner per år fordelt på antall oppsatte dugnader. Kompensasjon for deltakelse på dugnad gis på bakgrunn av at den enkelte seksjon bidrar med arbeidskraft til å utføre nødvendig vedlikehold i fellesarealene fordi det sparer sameiet for å bruke penger til at profesjonelle i stedet utfører jobben. De pengene som gjenstår fra beboere som ikke stiller på dugnad vil gå til at profesjonelle utfører jobben som var påtenkt utført gjennom dugnad. Slik sikrer vi at sameiet vedlikeholdes på en forsvarlig og kostnadseffektiv måte.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt:

-Kostnadene for vedlikehold som tidligere er gjort på dugnad prissettes og bakes inn i felleskostnadene fra 01.02.2025. Det innføres i stedet en kompensasjonsordning for de som deltar på oppsatte dugnader.

-Det gis inntil 2000 kroner som kompensasjon per år fordelt på antall oppsatte dugnader.

-Årsmøtet ber styret undersøker mulige ordninger for gjennomføring av dugnad utenom fastsatte tider, og at det tilrettelegges for deltakelse for alle som ønsker.

Protokoll ekstraordinært møte for Vennelyst Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	21.01.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	21.01.2025
Protokollvitne	Bjørn Georg Ludvigsen (sign.)	24.01.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Vennelyst Boligsameie mandag 27.10.2025 kl. 18:00 - Lilleborg Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Christian Wilkens

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 29
Antall fremlagte fullmakter: 26
Totalt: 55

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

1.7 Godkjenning av forretningsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Vedtektsendring - Styresammensetning

Forslag til vedtak

Forslag til ny § 8-1 (1) med tillegg:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(1b) Ingen enkelt seksjon kan ha mer enn én representant i styret samtidig.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Punktene ble stemt over enkeltvis:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Antall stemmer for: 32
Antall stemmer mot: 22
Antall blanke stemmer: 0

Forslag ikke vedtatt

(1b) Ingen enkelt seksjon kan ha mer enn én representant i styret samtidig.

Forslag enstemmig vedtatt

2.2 Valg av styremedlem

I henhold til vedtektene § 8-1 skal Vennelyst Boligsameie ha et styre bestående av minst 2 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styreleder skal velges særskilt av årsmøtet.

Tidligere styremedlem Sohaib Ahmed Mirza valgte å trekke seg fra styret.

Årsmøtet stemte for å velge inn 4 styremedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Sebastian Sletten Eide for 2 år.
Valgt ble: Sidra Ahmad for 2 år.
Valgt ble: Stian Abrahamsen for 2 år.
Valgt ble: Sami Said for 2 år.

Tidligere varamedlem Sebastian Sletten Eide trer inn som styremedlem, og årsmøtet velger et nytt varamedlem for en periode på 2 år.

Valgt som varamedlem ble: Christian Wilkens for 2 år.

2.3 Vedtektsendring - Salg av garasje

Forslag til vedtak

Salg av parkeringsplasser kan skje til personer utenfor sameiet dersom ingen av seksjonseierne ønsker å kjøpe plassen. Før salg til eksterne kan gjennomføres, skal plassen tilbys alle seksjonseiere til markedspris. Tilbudet formidles av styret, som sender ut en melding til alle beboere. Seksjonseiere som ønsker å kjøpe plassen må melde sin interesse innen 30 dager.

Salget må godkjennes av Styret.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt

2.4 Vedtektsendring - Vedlikehold og bruk av garasje

Forslag til vedtak

Forslag til presisering av vedtektene § 4-3 (1)

• *I garasjen kan kun dekk oppbevares på vegg. I garasjen skal det kun være biler og motorsykler.*

Bildekk kan lagres, men skal monteres på vegg. Dersom bildekk oppbevares på bakken eller ikke er hengt opp, kan styret fjerne og kaste disse for garasjeeiers regning.

• *Styret har rett til å fjerne eller kaste gjenstander som oppbevares i strid med bestemmelsen.*

Ved garasjevask eller annet nødvendig vedlikeholdsarbeid kan biler som ikke er flyttet innen oppgitt frist, fjernes eller taues bort for eiers regning. Styret skal varsle beboerne om dette minst én uke i forkant.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Forslag vedtatt

V E D T E K T E R

for

Vennelyst Boligsameie org.
nr. 974805154

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 27.06.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Vennelyst Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.10.84.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegg) på eiendommen gnr. 255, bnr. 398 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.
Det er ulovlig å kjøpe med blanko skjøte.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-3 Begrensning av korttidsutleie.

(1) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Seksjonseiere som driver korttidsutleie plikter å informere styret skriftlig om: Tidsrom for utleie, hvem som leier (navn på leietaker) og kontaktinformasjon på leietaker.
Informasjonen skal gis i forkant av hvert leieforhold. Seksjonseier er fullt ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter, husordensregler og gjeldende lovverk, herunder regler om ro og orden.

(3) Brudd på bestemmelsene kan følges opp av styret i tråd med eierseksjonsloven sameiets vedtekter.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker eller berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Eventuelle endringer av husordensreglene skal informeres om fra styret.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husdyr skal føres i bånd på sameiets eiendom. Lufteturer med den hensikt at hund skal gjøre fra seg skal skje utenfor gårdsrommet.

(3) Navneskilting på postkasser og porttelefon/callinganlegg skal følge en felles mal fastsatt av styret. Bestilling og montering av skilt foretas av styret. Kostnaden for skiltene belastes den enkelte seksjonseier. Seksjonseier plikter å bestille nye skilt ved eierskifte eller navneendring. Seksjonseier som leier ut sin enhet er ansvarlig for at postkassen til enhver tid er korrekt merket for leietaker i henhold til felles mal. Eksisterende skilt som ikke følger felles mal, skal erstattes innen en frist fastsatt av styret. Styret har rett til å fjerne lapper, klistremerker eller annen uautorisert merking på postkassene. Dersom seksjonseier ikke iverksetter tiltaket innen rimelig tid, forbeholder styret seg retten til å bestille og skifte postkasseskilt og/eller ringeklokke på vegne av seksjonseier. Kostnadene for dette vil bli belastet den aktuelle seksjonseieren. Styret vil ta kontakt med utgangspunkt i oppgitt informasjon om beboere og leietakere fra Bonabo. Styret gis fullmakt til å fastsette mal, velge leverandør og fastsette frist for utskifting av eksisterende skilt.

3-3 Tildelingsregler for ledige boder

(1) Boder mellom etasjene i oppgang 27 disponeres av sameiet og tildeles av styret.
(2) Bruksretten er personlig og knyttet til seksjonseier. Ved salg, utleie eller fraflytting opphører bruksretten, og boden går tilbake til sameiet for ny tildeling.
(3) Boder tildeles etter følgende prioritet:
    a. Seksjonseiere i leiligheter med 1–3 rom
    b. Øvrige seksjonseiere dersom ingen i første gruppe melder interesse
(4) Dersom flere innen samme prioriteringsgruppe melder interesse, foretas tildeling ved loddtrekning.
(5) Bruksretten gjelder så lenge seksjonseier bor i seksjonen, og kan ikke overdras eller leies ut.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer parkerings plasser i felles garasjeanlegg. Hver plass eies separat som en andel i en eiendom.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er organisert som ideelle andeler av seksjon 1 i G.nr. 225 og bnr.398.
(2) Parkeringsplass kan følge med seksjonen, og i de tilfeller hvor garasje selges separat vil styret kunngjøre salget internt i sameiet. (3)

(3) Salg av parkeringsplasser kan bare skje til andre seksjonseiere i sameiet.

(4) Ved salg av parkeringsplass skal det meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier.

(5) Den enkelte sameier har full rett til å leie ut sin parkeringsplass. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldene regler for garasjeanlegget.

4-3 Bruk og vedlikehold

(1) I garasjen kan kun dekk oppbevares på vegg. I garasjen skal det kun være biler og motorsykler.

Bildekk kan lagres, men skal monteres på vegg. Dersom bildekk oppbevares på bakken eller ikke er hengt opp, kan styret fjerne og kaste disse for garasjeeiers regning.

Styret har rett til å fjerne eller kaste gjenstander som oppbevares i strid med bestemmelsen.
Ved garasjevask eller annet nødvendig vedlikeholdsarbeid kan biler som ikke er flyttet innen oppgitt frist, fjernes eller taues bort for eiers regning. Styret skal varsle beboerne om dette minst én uke i forkant.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Parkering er ikke tillatt på sameiets gård- og snuplass.
Styret eller den aktør som styret engasjerer gis fullmakt til å håndheve de til enhver tids gjeldende parkeringsbestemmelser

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(1) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av seksjonseierens egen balkong tilknyttet dens bruksenhet, herunder også vedlikehold av balkongens tilhørende skillevegg og markiser. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke det som er nødvendig for å ivareta byggetekniske forhold eller for å forhindre skade på personer, som faller under sameiets vedlikeholdsplikt etter 4-2. Kostnader til slikt vedlikehold skal likevel tilordnes de seksjonseiere som disponerer balkong.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Seksjonseieren skal vedlikeholde rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.

Vedlikeholdsansvaret omfatter alle rør og ventilasjonskanaler fra det punktet hvor disse kommer inn i bruksenheten (gjennom perforering av gulv, vegg eller tak fra fellesareal eller betongskillet). Deler av rør eller ventilasjonskanaler som befinner seg inne i betongelementer eller i fellesarealene, er sameiets ansvar. Ansvaret for det elektriske anlegget gjelder fra og med kabelen som går inn i overspenningsvernet.

5-1-1 Seksjonseierens erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har

gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett gjøres gjeldene.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf.
(5) eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av dette punktet

(3) Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen

- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne:

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Renovasjon
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene ▪
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene

Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(1-a) Ingen enkelt seksjon kan ha mer enn én representant i styret samtidig.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1). Alle kan sende inn saker til årsmøte på forhånd via epost til styret eller via USBL portalen.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ORDENSREGLER

(vedtatt på årsmøtet 03.03.98)

BOLIGSAMEIET ØSTGAARDSGATE 17

Gyldighetsområde / Brudd på ordensregler

1. Seksjonseieren plikter å følge ordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Alvorlige eller gjentatte brudd på disse bestemmelser er vesentlig mislighold.
Ved vesentlig mislighold kan sameiet v/styret pålegge vedkommende å selge seksjonen og/eller flytte.
Dette står i eierseksjonslovens § 16 og §16 a.

Boligen / Balkongen

2. Boligen skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Banking og bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt på helligdager eller i tiden fra kl. 1800 dager før helligdager og til neste virkedags morgen kl. 0800, og heller ikke etter kl. 2100 andre dager.
Ved arbeide som lager mye støy, skal naboer informeres i god tid på forhånd.
Bruk av musikkinstrumenter eller musikkanlegg skal skje uten at naboene blir forstyrret.

3. Det er forbudt å kaste kjemikalier, bind, bleier etc. i klosettet.
Fett eller kaffegrut skal ikke tømmes i vasker eller sluk.

4. Det er ikke tillatt å kaste ut gjenstander eller riste tøy og tepper fra vinduer og balkonger.
Klesvask på balkonger skal henges lavt og så lite synlig som mulig.
Vask skal ikke henge ute på søn- og helligdager.
Tepper eller annet tøy skal ikke henges over balkongrekkverk.

5. Beboerne skal sørge for at avløpsrenner og sluk på balkonger ikke går tette og forårsaker overvannskader.
På åpne balkonger må løv og bøss fjernes, og vann skyfles vekk.
Om vinteren skal snøen fjernes.
Vedlikehold er seksjonseiers ansvar.
Manglende vedlikehold medfører økonomisk ansvar.

6. Det er forbudt å bruke gassgrill og grill med åpen flamme.

Trappeoppganger / Heis / Boder / Loft

7. Det er beboernes ansvar å holde boder, trapperom og trappevinduer rene.
Vask av trappeoppganger er satt bort, men styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.

8. Barns lek med heis er forbudt.
Økonomisk ansvar vil bli gjort gjeldende hvis det oppstår skade eller feil.

9. Det er forbudt å sette fra seg sykler, ski, kjelker, leker etc. i trapperom og ganger.
Barnevogner som jevnt er i bruk, kan på eget ansvar parkeres i 1. etasje.
Bruk av rulleskøyter / rullebrett i trapperom og ganger er forbudt.

10. Røyking er forbudt i trapperom, boder og på loft.
Her er det heller ikke tillatt med unødvendig opphold og støy.

11. Inngangsdører og dører til fellesboder og loft skal alltid være låst
Lyset skal slukkes når man forlater boden og loftet.

12. Å skifte lyspærer i loftsboder og kjøleboder er brukers ansvar.

13. I kjøleboder på loftet skal det ikke oppbevares matvarer som avgir lukt, eller som ligger og råtner.

Søppel / Avfall

14. Søppel skal pakkes godt inn.

- Søppelbeholderen skal kun brukes til tørr søppel.

- Søppel skal ikke slenges inn i boden, men legges i beholderne.
- Papir og kartong skal legges i egen papircontainer.

- Større gjenstander skal **ikke** settes inn **i søppelbodene**, men skal oppbevares i egen bod til container blir bestilt.

- Lyset i søppelboden skal slukkes når man forlater boden.

÷

Garasjen

15. Garasjeplassen skal holdes ryddig, og det må feies jevnlig.
I garasjen skal det kun være biler, motorsykler og sykler.
Bildekk kan lagres, men skal monteres på vegg.

16. Utlån, utleie eller plassbytte skal kun foretas med styrets godkjennelse og skal varsles skriftlig.

17. Følgende er forbudt:

- Røyking.
- Tomgangskjøring.
- Alle former for lakkering.
- Utvendig vask av motorkjøretøy.
- Reparasjoner utover ordinært vedlikehold og som kan medføre oljesøl.

18. Kjøretøy som plasseres i garasjeanlegget skal ha gyldig forsikring som dekker skade på annen manns eiendom.
Eier av uregistrert kjøretøy må fremlegge slik forsikring.

19. Port og dører til garasjen skal alltid holdes låst.
Den som gjør inngrep i kjøreportens manøvreringssystem, vil bli holdt økonomisk ansvarlig.
Unødvendig opphold i garasjen er forbudt.

Dyrehold

20. Det er forbudt å holde dyr slik at det sjenerer andre beboere.

21. Det er forbudt å la hunder, katter og andre dyr gå løs i oppganger og på andre fellesarealer.
Eierne plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på sameiets område.

≠

Utendørs arealer

22. Beboerne plikter å verne om plener, beplantninger og andre fellesanlegg.
Det er forbudt å kaste søppel på sameiets område.
Skadevolder er økonomisk ansvarlig for reparasjoner, ekstra rengjøring og opprydding etter hærverk.

23. Matter, tepper og tøy skal luftes og bankes på anvist plass, men ikke i tiden fra kl. 1800 før helligdager til neste virkedags morgen kl. 0800.

24. Ballspill skal foregå på anvist plass.
Barns lek på sameiets område skal være avsluttet senest kl. 2100.

25. Det er forbudt å kjøre og parkere biler og andre motorkjøretøy på sameiets område.
Unntatt er syketransport, legebesøk, møbeltransport og transport av andre spesielt tunge eller uhåndterlige kolli.
Styret kan gi skriftlig dispensasjon fra denne bestemmelse til for eksempel uføre som er avhengige av å kjøre bil helt fram til inngangen.

Vaskeri

26. Det er kun de som betaler for bruk av vaskeriet gjennom fellesutgifter som kan benytte vaskeriet (1-roms og 2-roms leiligheter).

27. Brukerne skal rengjøre vaskeriet etter oppsatt plan.
Det er forbudt å benytte farge eller blekemidler i vaskemaskinen.
Skade på maskinene på grunn av uansvarlig bruk medfører erstatningsansvar.

Meldinger / Henvendelser

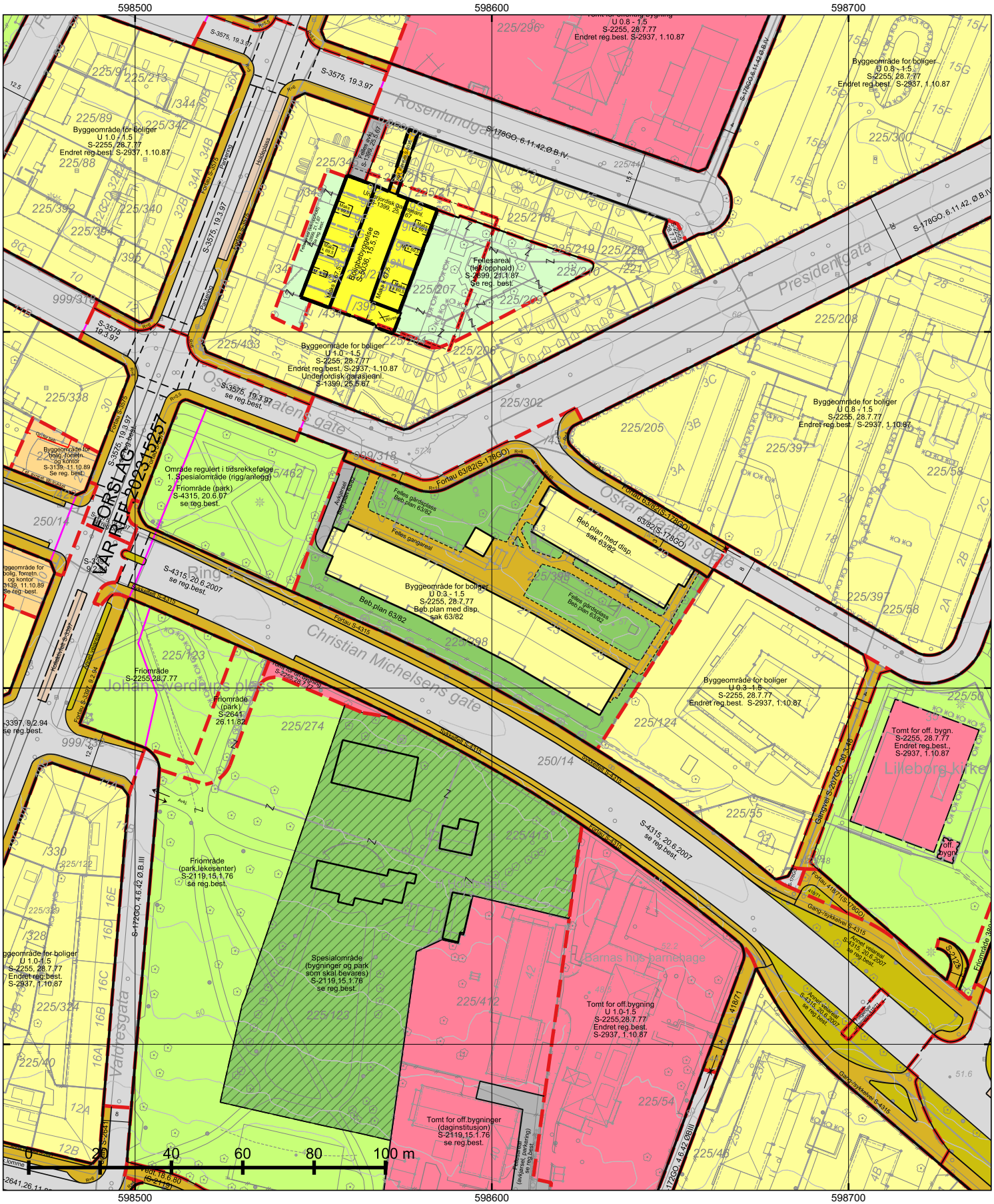
28. Henvendelser til styret angående ordensregler skal gjøres skriftlig.
Anonyme henvendelser behandles ikke.

Gyldighet / Supplerende bestemmelser

29. Disse regler erstatter husordensregler av 01.09.1985 og ordensregler for garasjeanlegget vedtatt på årsmøtet 24.03.1992.

Ordensregler kan bare endres av sameiermøtet. Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes på første ordinære sameiermøte i 1998 for å ha gyldighet utover styreperioden.

EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 160387/ 86536406
Deres ref.:
Adresse: Oskar Braatens gate 23
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/398

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål

- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

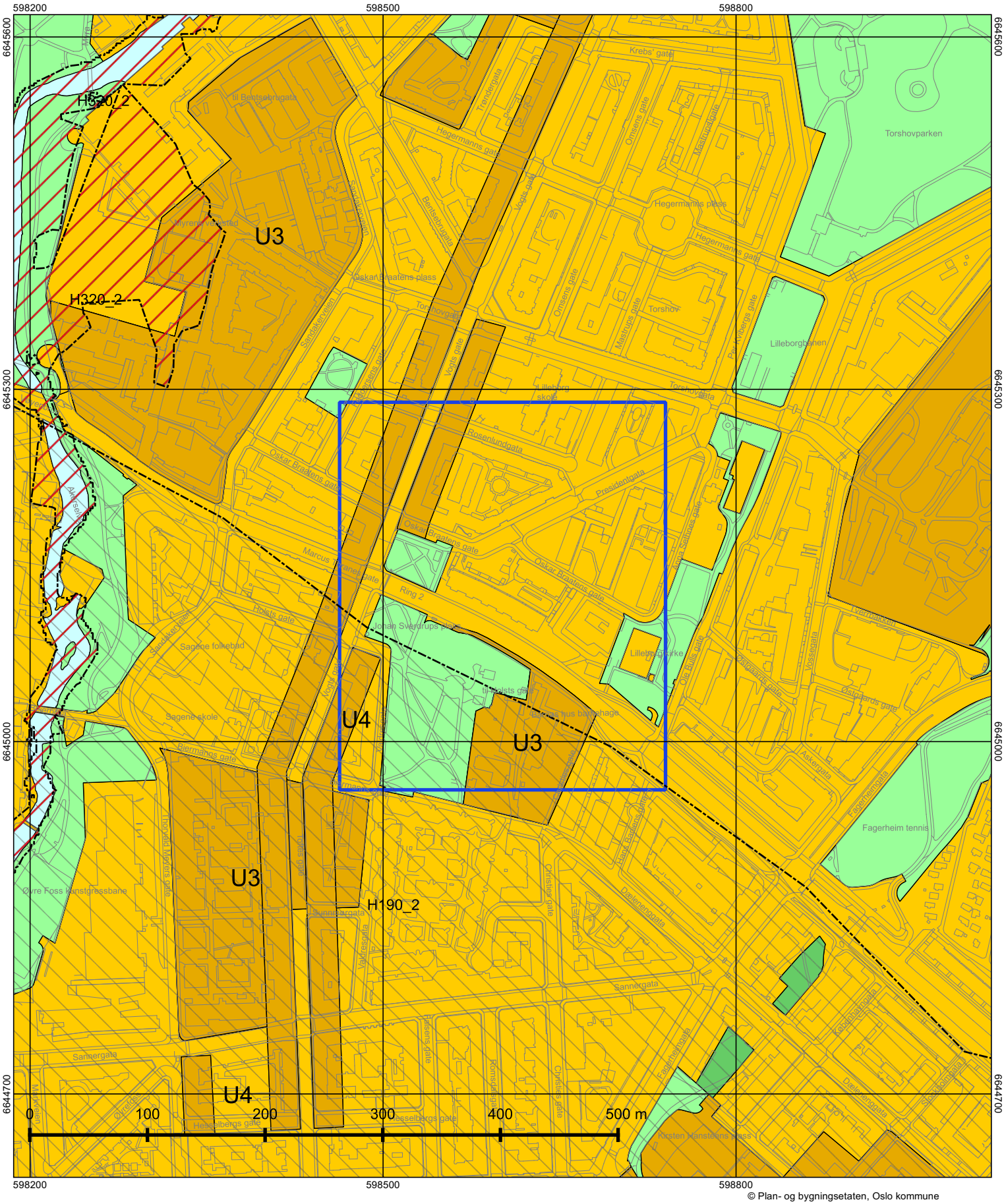
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160387/86536406
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

6382

Østgaards gate 17, nordre del av Hallentomta Utkast til bebyggelsesplan, boliger m.m. Alternativt utkast til friområde / boliger m.m.

6382 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198203162

Vedtaksdato: 04.03.1982
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2255, S-178GO

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Kontoradresse: Herslebsgt. 19
Sentralbord: (02) 68 30 40
Postadresse: Trondheimsveien 5
0560 Oslo 5

Selmer-Furuholmen Oslo A/S
v/Leiv Jordal
P.b. 5101 - Majorstua
0301 OSLO 3

Oslo, den 2.febr.1988

Vår sign. AH/tfn

J.nr. 82/3301 - 82/3302

Østgaards gate 17.
Boligblokk A + B.
Byggherre: Oslo Byfornyelse A/S.

Det vises til tidligere korrespondanse i saken. Senest Deres brev datert 28.7.87.

Saken har på nytt vært oversendt helserådet som uttaler seg som vedlagt. Bygningskontrollen henholder seg til dette.

Med hjemmel i § 113 i plan- og bygningsloven pålegges fullførelse av gjenstående arbeider.

Arbeidene må være påbegynt innen 1.4.88 og fullført innen 1.6.88.

Det vil da bli vurdert forelegg, hvis ikke arbeidene kommer til utførelse.

Pålegget kan påklages. Om regler for klageadgang, se vedlagte ark.

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen
overingeniør

Arne Henriksen
bygningsinspektør

Vedlegg
Gjenpart: Oslo Byfornyelse A/S, Nedregt. 8, 0551 Oslo 5.
" Sameiet Østgaardsgt.17 v/form. Østgaardsgt. 17, 0474 Oslo 4.

Skj. A 17-B. 2212B/87. Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40
JOD/tfn

Oslo, den 28.okt.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Østgaards gate 17, blokk A.

Journalnr.
82/3301

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
21.10.88.

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 Oslo 5.

Byggemelder
A/S Ark.kont. 4 B, Fredensborgveien 11, 0177 Oslo 1.

Ansvarshavende
Leif Dammerud, Thor Furuholmen A/S, P.b. 5101 - Majorstua, 0301 Oslo 3.

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Jan O. Davidsen

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

Skj. 0-14. ANDVORD.

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Østgaards gate 17 Blokk A og B	Journalnr.	84/1212
Arbeidets og bygningens art	Ventilasjonsanlegg (82/3501+3502)	Innlevert	27.3.84
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 OSLO 5		
Anmelder	Airco A/S, P.B. 77 Refstad, OSLO 5		

BH/BH

Oslo, den 10.mai 1984

1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13

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

Helserådets og brannvesenets bestemmelser må følges, kfr. vedlagte gjenparter av henholdsvis 11.4. og 24.4.84 må følges.

Det forutsettes at tegningene er i samsvar med approbert byggemelding (arkitekt-tegningene.)

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

- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- ☐ B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- ☐ C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- ☐ D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- ☐ F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.
- ☐ K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Sign B 17

Sven Sandberg
Avdelingsarkitekt

Bente Hegna

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ventilasjonsanlegg (82/3301+3302)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Østgaards gt. 17, blokk A og B		84/1212

Byggherre

Oslo Byfornyelse A/S
Nedre gate 8

0551 OSLO 5

Ansvarshavende ~~xxxxxxxxx~~ Anmelder

Airco A/S
P.b. 77 - Refstad

0513 OSLO 5

AH/tfn
Dato 3.feb.1988

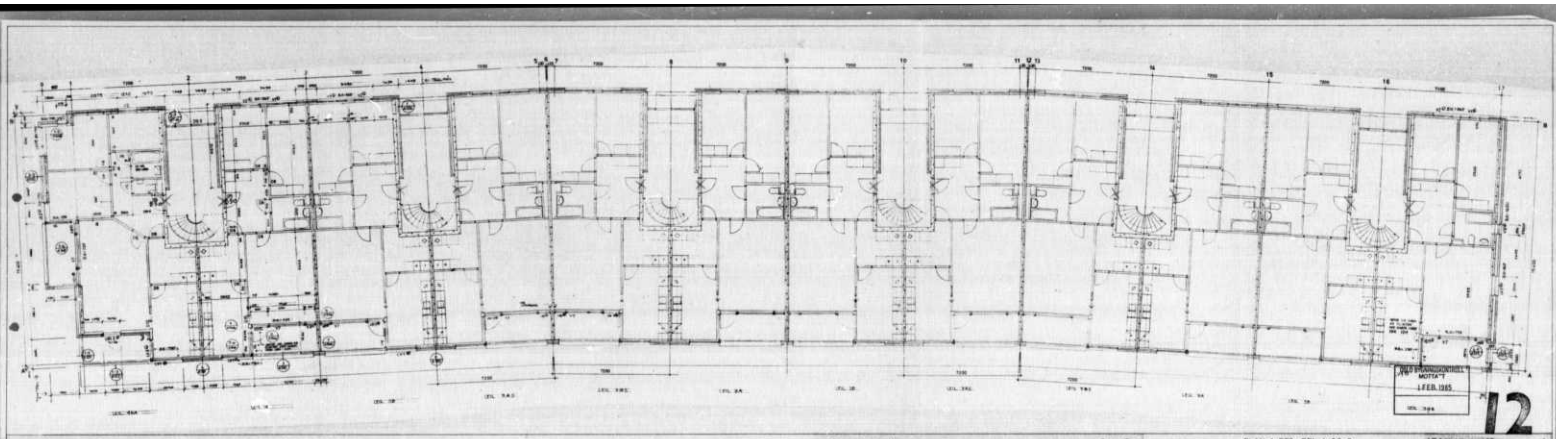
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Arne Henriksen

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

Skl. C-16. ANDVORD



Rev. Revisjon gjelder Dato Sign.

PLAN 1. ETG. DEL 1 OG 2

Oslo Byfornyelse a.s

Østgaardsgate 17.

A/S Arkitektkontoret AS
Fredensborgvn. 11, Oslo, Tlf. 11 60 70

Dato 12-SEPT-64 Tegn. nr.

Målest. 1:100

A 030

Rev.

enova

Energiattest



Adresse **Oskar Braatens gate 23, 0474 OSLO**	
Dato for energimerking **13.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321219**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80946732**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **398**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1985**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **100,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **86,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **202,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **202,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 378 kWh**

Oskar Braatens gate 23, 0474 OSLO

Detaljering

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

Oskar Braatens gate 23, 0474 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: 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: 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 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 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: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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.

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:
Oskar Braatens gate 23, 0474 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 398, Snr. 10, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169260070

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Jon-Kristian Krybelsrud

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 416 18 750

E-post: jon-kristian.krybelsrud@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.
