PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

GREFSENVEIEN 5 A

Vedlegg

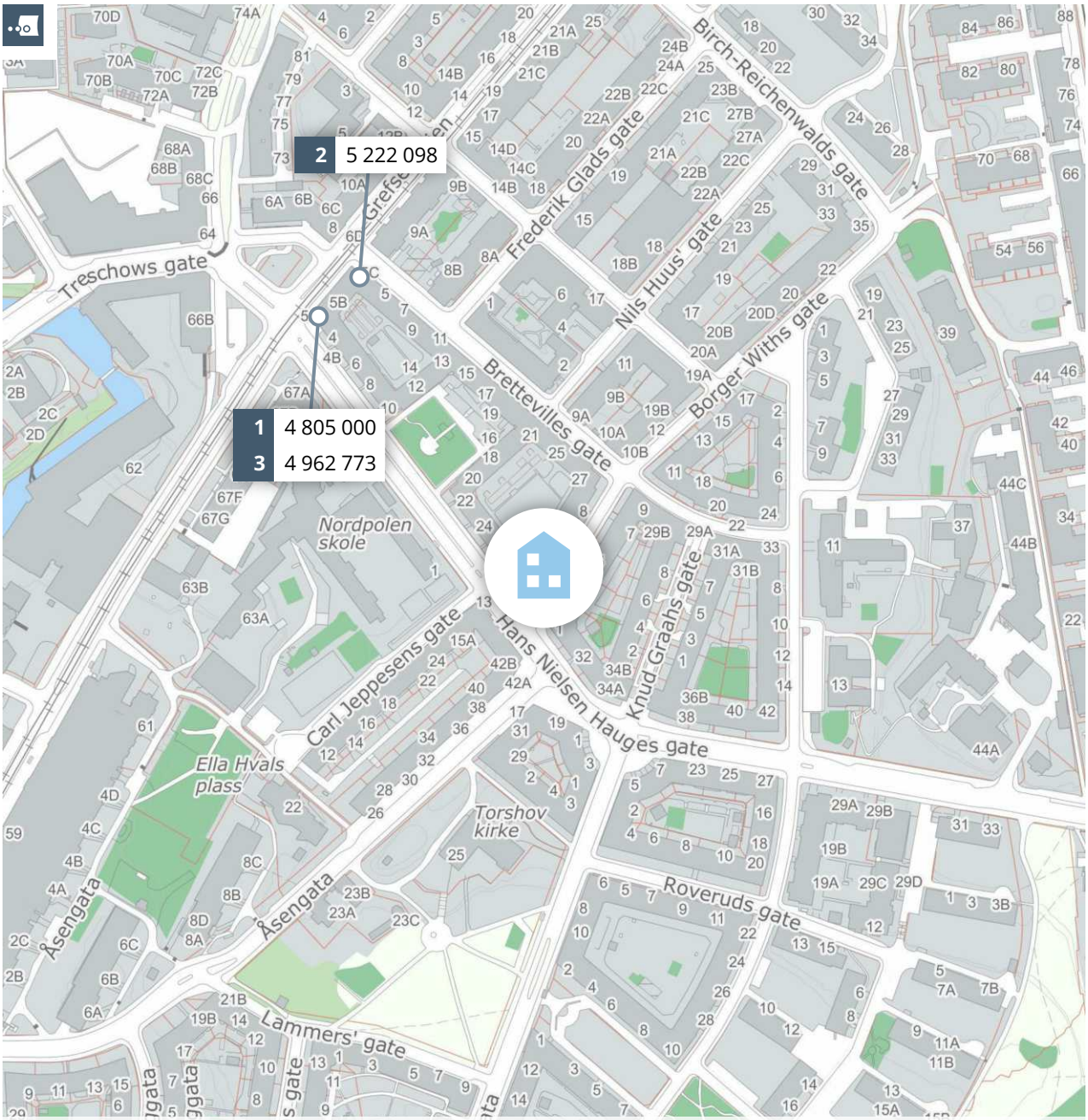
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

GREFSENVEIEN 5 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 31.07.2026

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: Hege Berg Thomstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grefsenveien 5 A, 0482 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1933

GNR 224 BNR 68 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS ÅSEN RODE 3

Verdivurdert til

5 000 000

147 830	5 147 830	87 251
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	59 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1933

Fellesutgifter	4 214
Formue	56 477
Soverom	1
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Grefsenveien 5 A 58 m²	1933	5. etg	1 sov	08.03.2026	4 800 000	**4 650 000**	155 000	4 805 000	**82 845**
2	Grefsenveien 5 C 55 m²	1933	4. etg	1 sov	09.07.2026	5 200 000	**5 075 000**	147 098	5 222 098	**94 947**
3	Grefsenveien 5 A 58 m²	1932	3. etg	1 sov	16.11.2025	4 800 000	**4 800 000**	162 773	4 962 773	**85 565**

Lys og gjennomgående 2-roms leilighet i populær bygård på Sandaker. Leiligheten ligger høyt og luftig i byggets 4. etasje med en god planløsning, romslige rom og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys.

Entré/gang:
Fin entré/gang med god plass til å henge fra seg yttertøy. Entréen/gangen fungerer som et flott bindeledd mellom rommene. Her får du umiddelbart et godt førsteinntrykk.

Stue:
Lys og luftig stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og en flott romfølelse. Stuen har fin plass til en sofagruppe, mediemøblement og spisestue. Gjennomgående for leiligheten er det originale tredører og det originale tregulvet som er bevart, slipt og lakkert i en flott nyanse - stuen er intet unntak. En lekker detalj i stuen er den originale teglveggen.

Kjøkken:
Leiligheten har en stor separat kjøkkensone med stilren kjøkkeninnredning fra 2018. Kjøkkeninnredningen er utført med hvite fronter, benkeplate med sponkjerne og dekorative fliser på vegg. Hvitevarer som medfølger: induksjonsplatetopp og stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Det er montert aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil. Det er en hyggelig sone til spisebord med frodig utsikt mot gårdens felleshage.

Baderom:
Innbydende og tidløst flislagt baderom med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet har servantbolle på flislagt benk, speilskap med belysning, veggmontert WC og dusjhjørne med buede svingdører.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til stor dobbeltseng og nattbord. Soverommet har en pen og praktisk arkitekttegnet skapløsning som gir rikelig med lagringsplass samt et fint innebygget skrivebord til hjemmekontoret.

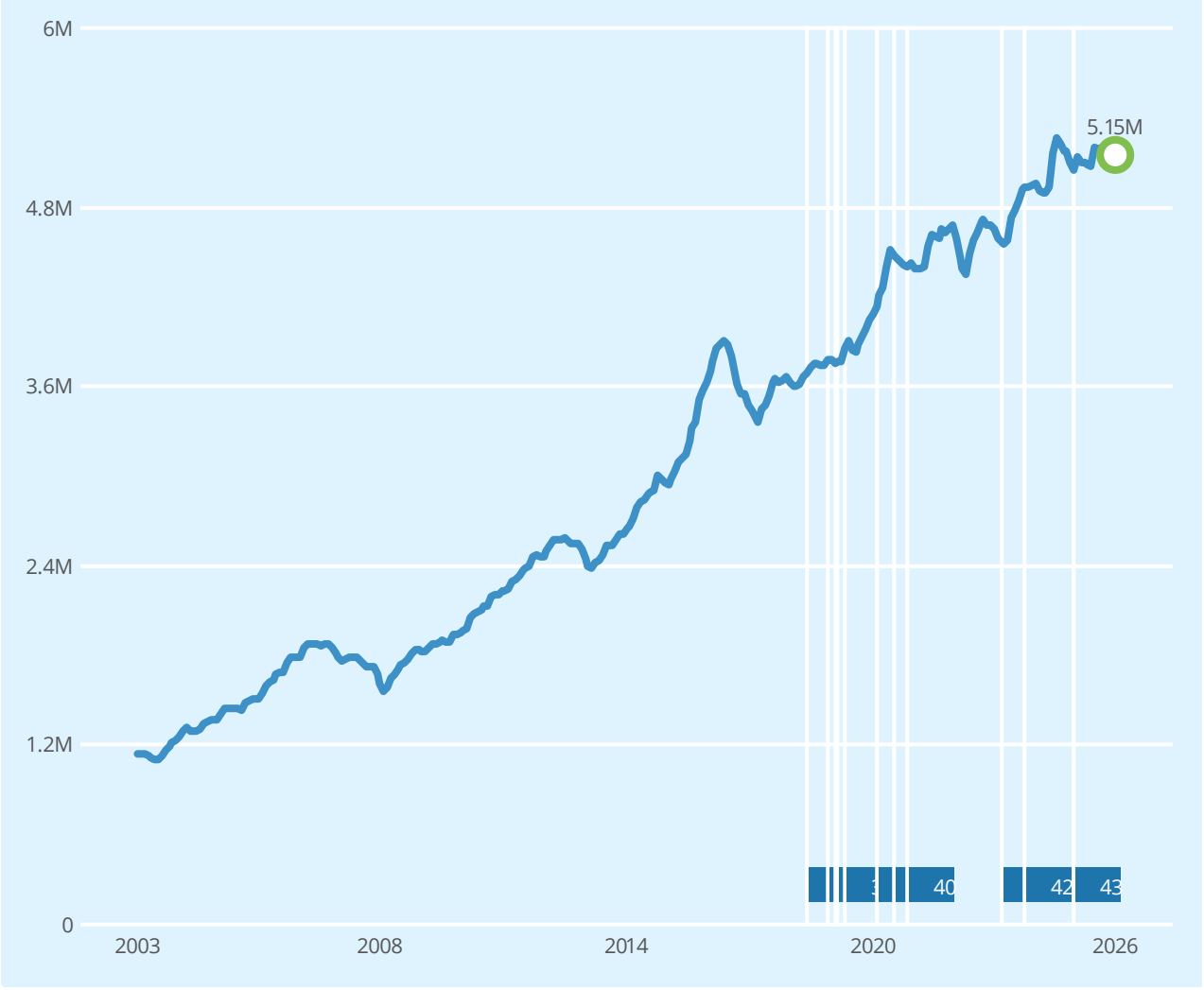
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+36 endringer

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 3 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs

6.3M
6.1M
5 967 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
79
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 3 grunnkrets siste 6 mnd

19
leiligheter solgt

5.5M
5 377 000 Salgspris i snitt
5 253 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
16
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

115 655 Sagene bydel i snitt siste 6 mnd

98 183 ÅSEN RODE 3 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

87 251 Grefsenveien 5 A Totalpris 5 147 830

Tilstandsrapport

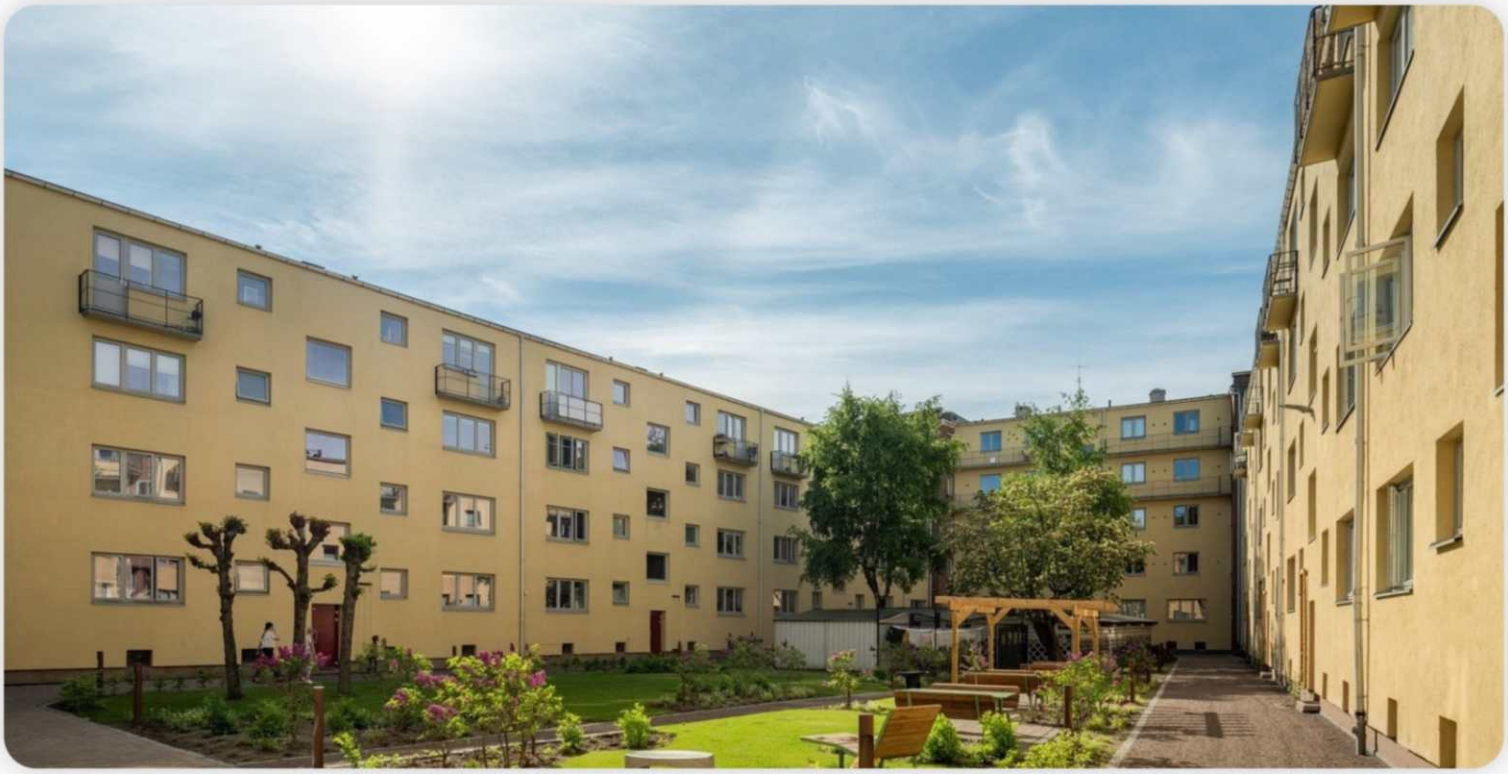
Grefsenveien 5 A, 0482 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 68

Aksjenummer 3093-3108

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 16.07.2026 **Rapportdato:** 31.07.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26172 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** XO2030

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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 4.etasje, beliggende sentralt til i veldrevet gård i etablert boligstrøk på Torshov/Sandaker, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har naturlig ventilasjon
Varmtvann samt oppvarming med radiatorer.

Kjøkkeninnredning fra 2018, i henhold til tidligere prospekt.
Innredning med hvite fronter.
Finert benkeplate med sponkjerne og nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Fliser på vegg over benk.
Ledlys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom.
I henhold til tidligere prospekt ble baderommet modernisert i 2006.
Årstallet er ikke bekreftet utover tidligere prospekt.
Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.
Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

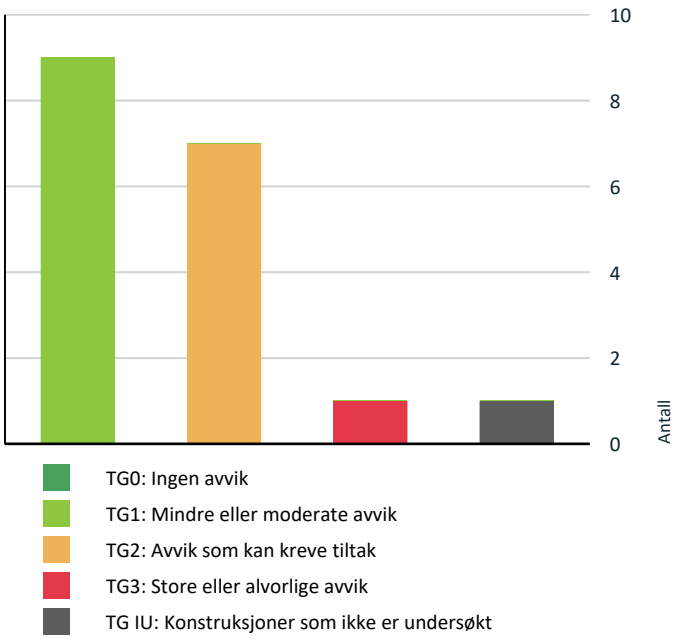
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 4.etasje

- Det foreligger ikke tegninger

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.

2-roms leilighet i 4.etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE



Byggeår
1933

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 4 etasjer og kjeller

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 2017.
Et par av vinduene har rømningspost (midtstolpe som kan tas av ved evt. brann).

Vindusglassene fremsto som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass.

Det ble ikke registrert avvik ved stikkprøvevis funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Normalt vedlikehold og periodisk justering må påregnes.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/DB35).
Eksakt alder er ikke kjent.
Døren har sikkerhetslås og malt innside.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

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.
Nedre del av fasade er forblendet med spekkmurt teglstein. Øvre del er pusset og malt.
Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Tilstandsrapport

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 og reposer i malt betong.
Ellers malte flater.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

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.

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.
Alder inngår som en del av den helhetlige vurderingen av teknisk tilstand. Der NS 3600 har alderskriterier for usikker fremtidig funksjon, er disse lagt til grunn.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv på bad.
Ellers tregulv.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

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

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Finérplater samt malte flater i entré/gang.
Blottlagt teglstein og malte flater i stue.
Ellers malte flater.

Himlinger:
Malte flater.

Tilstandsrapport

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,62 m.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte riper, merker og mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Forholdene vurderes som normale for bygningsdelens alder og påvirker ikke bruksfunksjonen.

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

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Trefyllingsdører.
Eksakt alder er ikke kjent.

Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom:
- Garderobeskap med glatte fronter.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom.
I henhold til tidligere prospekt ble baderommet modernisert i 2006.
Årstallet er ikke bekreftet utover tidligere prospekt.

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets konstruktive oppbygging, herunder vanntett sjikt, sluktilslutning og øvrige skjulte tettesjiktsløsninger.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Skjulte konstruksjoner og løsninger kan ikke verifiseres uten inngrep og er derfor ikke kontrollert.

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.

Tilstandsrapport

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.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for våtrommets vanntette sjikt.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder membran, sluktilslutning og øvrige tettesjiktsløsninger, har ikke kunnet verifiseres uten inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller kravene i NS 3600 for utførelse av våtrommets vanntette sjikt.
Utførelsen av membran, sluktilslutning, gjennomføringer og øvrige skjulte detaljer har derfor ikke kunnet verifiseres.
Dette er et TG2-kriterium etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet og de skjulte detaljene i konstruksjonen. Eventuelle feil eller mangler kan ikke avdekkes ved en ordinær visuell befaring.

*Tiltak:
Dersom dokumentasjon kan fremskaffes, bør denne gjennomgås. Hvis dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for å avklare utførelsen nærmere, anbefales videre undersøkelser av våtrommet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner, overflater og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det er registrert at dør er plassert i definert våtsone. Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringen. For å redusere fuktbelastningen anbefales det å begrense unødig direkte vannsprut mot døren.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Fallforholdene i dusjsonen ble funksjonstestet ved bruk av dusj, i samsvar med NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende til sluk.

Det er også utført stikkprøvekontroll av fallforholdene på øvrige deler av gulvet. Det ble registrert motfall på deler av gulvet utenfor dusjsonen. Dette kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjonsprøving, fallforhold og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert motfall på deler av gulvet utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Motfall kan medføre at vann ved en eventuell lekkasje eller større vannsøl ikke ledes mot sluket, men blir stående eller renner mot andre deler av rommet.

*Tiltak:
Det anbefales å utbedre fallforholdene ved en fremtidig rehabilitering av våtrommet. Inntil dette eventuelt utføres bør større vannsøl fjernes og eventuelle lekkasjer håndteres raskt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Hjelpesluk i plast er lokalisert utenfor dusjsonen.

Hovedsluk er lokalisert utenfor dusjsonen. Plastsluk med klemring.

Det foreligger ingen synlige tegn til vanntett sjikt ved hovedsluket eller ved terskelen. På bakgrunn av den visuelle, ikke-inngripende kontrollen kunne det ikke verifiseres om våtrommet har et vanntett sjikt eller hvordan en eventuell tilslutning til sluket er utført.

———

Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk ble målt til ca. 10 mm. Dette vurderes å være lavere enn den preaksepterte ytelsen som legges til grunn i veiledningen til TEK17.

Der vanntett sjikt ikke er synlig eller ikke kan verifiseres ved terskel eller sluk, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskelen lagt til grunn ved vurderingen av fall- og avrenningsforholdene.

———

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll. Skjulte forhold, herunder utførelse, oppbygning og tetthet, kunne ikke verifiseres.

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:
• Det foreligger ingen informasjon og ingen synlige tegn til vanntett sjikt ved sluket eller ved terskelen. På bakgrunn av den visuelle, ikke-inngripende kontrollen kunne det ikke verifiseres om våtrommet har et vanntett sjikt eller hvordan en eventuell tilslutning til sluket er utført.
• Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk ble målt til ca. 10 mm. Dette er lavere enn den preaksepterte ytelsen som legges til grunn i veiledningen til TEK17 ved vurdering av fall- og avrenningsforhold. Der vanntett sjikt ikke er synlig eller ikke kan verifiseres ved terskelen, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskelen lagt til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og manglende synlig tilslutning av vanntett sjikt til sluket medfører usikkerhet om utførelsen av den fuktsikre løsningen. Eventuelle feil eller mangler i sluktilslutningen og det skjulte tettesjiktet kan ikke avklares ved en visuell, ikke-inngripende befaring.

* Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, eller det oppstår mistanke om fukt eller lekkasje, bør våtrommets sluktilslutning og tettesjikt undersøkes nærmere. Ved en fremtidig rehabilitering bør sluk og vanntett sjikt fornyes i samsvar med gjeldende byggemetoder.
• Konsekvens
Redusert høydeforskjell ved terskelen kan medføre at vann ved større vannsøl eller en eventuell lekkasje ikke ledes mot sluket, men kan renne ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom.

*Tiltak:
Det anbefales å utbedre fall- og avrenningsforholdene ved en fremtidig rehabilitering av våtrommet. Inntil dette eventuelt utføres bør større vannsøl begrenses og eventuelt vann utenfor dusjsonen tørkes opp.





4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantbolle på flislagt benk.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett med innbygd sisterne.
Innkassing er ikke utført med dreneringshull for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.
Skjulte forhold, herunder utførelse, tetthet, tilstand på innbygd sisterne, rørkoblinger og eventuelle lekkasjer bak innkassing, kan ikke verifiseres.

Dusjhjørne med buede svingdører, hjelpesluk og termostatstyrt blandebatteri.
Utenpåliggende rørføringer i krommet kobber.

———

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

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har naturlig avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i himling.

Det ble ikke registrert tilluftsspalte under dør eller annen permanent tilluftsløsning.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Badet har naturlig avtrekksventilasjon, og det ble ikke registrert tilluftsspalte under dør eller annen permanent tilluftsløsning.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot murvegg, naboleilighet eller fellesareal.

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og kan ikke benyttes til å bekrefte eller avkrefte tilstanden i skjulte konstruksjoner. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater. Gulvet er ikke målt, og skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.

Skjulte fukt- eller konstruksjonsskader kan derfor ikke utelukkes.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2018, i henhold til tidligere prospekt.

Innredning med hvite fronter.
Finert benkeplate med sponkjerne og nedfelt kum i svartfarget kompositt/plast.
Fliser på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

———

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.
Funksjon, korrekt montering og tilknytning er ikke testet eller verifisert, og opplysningene må derfor ikke oppfattes som en garanti for systemenes funksjon.

———

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.



4. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator over stekesone. Avtrekk er avsluttet i overskap.

Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal, men avsluttes i overskap. Det ble heller ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Matos, fukt og lukt ledes ikke ut av boligen. Dette gir redusert ventilasjon av kjøkkenet og kan medføre økt belastning på inneklima og overflater.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en tilfredsstillende avtrekksløsning for kjøkkenet. Eventuell tilkobling til bygningens felles ventilasjonssystem må avklares med boligselskapet og utføres i samsvar med gjeldende krav. Dersom tilkobling til felles ventilasjonskanal ikke er tillatt eller teknisk mulig, bør annen egnet ventilasjonsløsning vurderes.ventilasjonssystem.
Eventuell tilkobling til ventilasjon må avklares med styret, om dette er lovlig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Bad:
Vannførende rør er utført i kobber og forkrommet kobber.

Kjøkken:
Vannførende rør er utført i kobber med plastkappe samt delvis i plast.

Det ble ikke registrert intern hovedstoppekran for vanninstallasjonen i leiligheten.

Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.

———

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.

———

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert intern hovedstoppekran for vanninstallasjonen i leiligheten.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ved en vannlekkasje kan vanntilførselen ikke stenges av fra leiligheten. Dette kan medføre økt skadeomfang før vannet blir stanset.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en intern hovedstoppekran for leiligheten, dersom dette er teknisk mulig.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Det ble ikke registrert egne tilluftsventiler i boligen. Lufttilførsel forutsettes å skje ved åpning av vinduer.

Det ble ikke registrert luftespalter under innerdørene eller annen permanent overstrømningsløsning mellom rommene.

Avtrekk skjer via ventil på bad. Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Kjøkkenventilator er montert over stekesonen. Ventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal. Eventuelle fettfiltre bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Boligen mangler permanente tilluftsventiler og tilfredsstillende overstrømningsmulighet mellom rommene. Det ble heller ikke registrert avtrekksventil på kjøkkenet. Kjøkkenventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal og utgjør derfor ikke en fungerende avtrekksløsning.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ventilasjonsløsningen medfører at luftutskiftingen i boligen er utilstrekkelig. Matos, fukt og lukt fra kjøkkenet ledes ikke ut av boligen, noe som kan påvirke inneklimaet og gi økt fukt- og fettbelastning på overflater.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en ventilasjonsløsning som sikrer tilfredsstillende tilluft, overstrømning mellom rom og avtrekk fra kjøkkenet. Eventuelle tiltak som berører bygningens felles ventilasjonssystem må avklares med boligselskapet og utføres av kvalifisert fagperson.

TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Radiatorvarme tilknyttet bygningens felles sentralvarme-/fjernvarmeanlegg.

Vannbårne rørføringer er utført i kobber og er fra byggeåret.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved radiator eller tilgjengelige rørføringer ved befaringen.

Tilstandsrapport

Rørføringene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll av radiator og tilgjengelige rørføringer i boligen. Bygningens felles varmeanlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• De synlige kobberrørene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder på radiatorer og tilhørende varmeanlegg innebærer økt risiko for slitasje, redusert effektivitet og etter hvert lekkasjer. Selv om anlegget fungerer ved befaring, kan restlevetiden være begrenset, og det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

*Tiltak:
Det anbefales å følge med på anlegget gjennom normal drift, med særlig oppmerksomhet på lekkasjer, rust, støy eller redusert varmeeffekt. Ved fremtidige oppgraderinger eller rehabilitering av boligen bør utskifting eller modernisering av radiatorer og deler av varmeanlegget vurderes.

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 entré/gang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
6 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmålere i felles tavle.

_____

Det er opplyst at det ble utført elektriske arbeider i 2025, utført av Boligelektrikeren.
Selger opplyser at de har dokumentasjon på arbeidene.
Dokumentasjonen er ikke fremlagt for takstmann.

Opplysningene er ikke verifisert utover mottatt dokumentasjon, og det er ikke foretatt kontroll av arbeidets omfang, kvalitet eller samsvar med gjeldende forskriftskrav utover det som fremgår av erklæringen.

_____

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

En slik kontroll vil gi en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand enn det som inngår i en tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å foreta en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget.

_____

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele eller deler av de elektriske arbeidene.

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.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Utførelsen kan ikke verifiseres ved en visuell kontroll.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en nærmere vurdering av anlegget, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

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 branntekniskdokumentasjon 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.

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

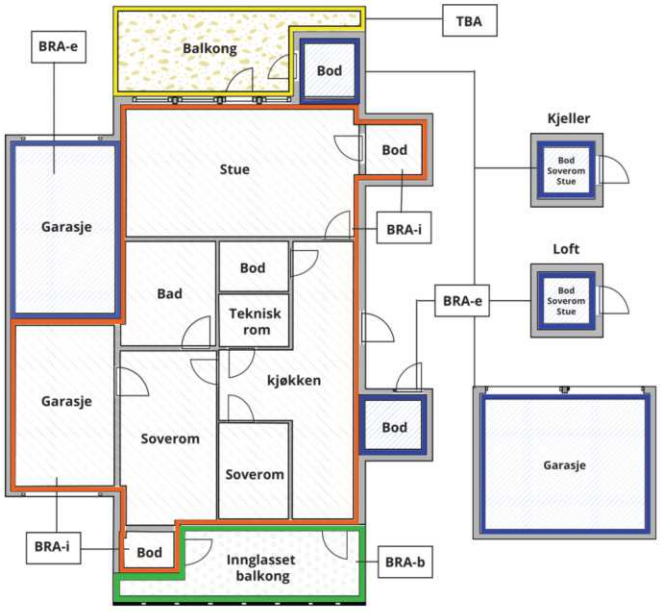
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms leilighet i 4.etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	59			59	
Kjeller		4		4	
SUM	**59**	**4**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

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

Kommentar

4. Etasje:
Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

———

Kjeller:
Bod på ca. 4 m², merket 18.

———

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 ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2026	Thomas Tandberg - Nøkkeltakst - Alene ved befaring	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	68		0	6583.2 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Grefsenveien 5 A

Hjemmelshaver
Folkvang Boligselskap AS

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0401

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

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
18/Folkvang Boligselskap AS	933773183	18	Enqvist Boligforvaltning AS	Edda Kapskarmo og Vegard Paulsen Særen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
3093-3108	100	56 477	*31.12.2025*	147 830	*01.07.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 4.etasje, beliggende sentralt til i veldrevet gård i etablert boligstrøk på Torshov/Sandaker, bydel Sagene i Oslo.
Restauranter, kaféer, butikker, frisør og nærbutikk med dagligvarer innen kort avstand.
Alle servicefunksjoner i umiddelbar nærhet.
Gangavstand til Storo Storsenter med et rikt utvalg av butikker samt Sandaker senter.
Fine tur- og grøntområder langs Akerselva og i lokale parker.
10 minutters gange til BI i Nydalen. Treningssenter i Nydalen og på Storo.
Kort vei til offentlig kommunikasjon som buss, trikk og T-bane.
Trikk og bussholdeplass i Grefsenveien/Hans Nielsen Hauges gate og T-bane ringen med stopp på Storo og Sinsen ligger i nærheten.

Om tomten

Felles tomt på 6 583 m². Tomten er festet, med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Boligselskapet har 3 prisbelønnede hageanlegg som er pent opparbeidet med plen, prydbusker, sittegrupper, paviljonger, sykkelboder og lekestativ.
Aksjelaget har en vaktmester som tar seg av vedlikeholdet.

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.4 214 ,- per måned (kr. 50 568,- per år).
Felleskostnadene inkluderer felleskostnader, bredbånd, varmtvann og fyring, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, betjening av andel fellesgjeld, vaktmestertjenester, 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 borettslagets/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 av styret og/eller generalforsamlingen.

Boligselskapets hjemmesider: www.folkvangboligselskap.no

Bebyggelsen

Klassisk Torshov-bebyggelse oppført i 1933 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk.
Bygården står på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeårene. Ekspedisjonsdokument er forgjenger til ferdigattest og utgjør førstesiden i byggesaken, hvor relevante godkjenninger ble registrert og stemplet.
Dokumentet kan være attestert, men kan i enkelte tilfeller kun inneholde registrering av dato for byggeanmeldelse.
For eldre bygårder er ekspedisjonsdokument ofte eneste tilgjengelige dokumentasjon som bekrefter at bygningen ble lovlig oppført.
Slike dokumenter forekommer hovedsakelig for bygg oppført fra 1800-tallet og frem til ca. 1940–1950.

Aksjelaget består av 286 leiligheter.
Folkvang disponerer én gjesteleilighet som beboere kan leie for seg selv eller gjester/familie.

Selskapet har fått utarbeidet en 10 års vedlikeholdsplan som pr. idag strekker seg frem til 2031.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og selskapets styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81666967	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
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen	Oppdragsnr.	169260071
Addresse	Grefsenveien 5 A		
Postnr.	0482	Sted	OSLO
Selgers navn	Vegard Særen		
Selgers navn	Edda Alvilde Nilsdatter Kapskarmo		

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?

August 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

81666967

Våtrom

Initialer selger:
V S
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Initialer selger:
V S
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Utskift av dimmere på kjøkken, stue, gang og soverom. I 2025.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Elektrikerfirmaet heter Boligelektrikeren. Har dokumentasjon.

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

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 og ufaglært ☐ Ja, kun av 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

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

Beskrivelse:

Utbedring av vannforsyning til Oslo kommune i Nordpolen park. Området skal tilbakestilles i 2027.

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	16.07.2026
Signert av	*Vegard Særen*
Signert av	*Edda Alvilde Nilsdatter Kapskarmo*

Initialer selger:
V S
E A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

PrivatMegleren Soria Moria
Grefsenveien 5 C
0482 OSLO

Att: Kristine Carlsen

Oslo, 13.07.2026

Deres ref: **169260071**
Vår ref: **359-1-018**
Eiendommens navn: Folkvang Boligselskap AS, gnr 224 bnr 68 i OSLO kommune
Adresse: **Grefsenveien 5 A, 0482 OSLO**
Org. nr.: **933773183**
Selger: **Kapskarmo, Edda**
Særen, Vegard Paulsen

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 81666967

Restanser pr. d.d.	kr	0,00
<u>Månedlige kostnader:</u>		
Felleskostnader	kr	4 025,00
Bredbånd	kr	189,00
Totalt	**kr**	**4 214,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

I felleskostnadene er varmtvann og fyring inkludert.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Lån:
Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 71 33816 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,100 % p.a.
Restsaldo pr. 13.07.26 er kr 1 183 602,-
Lånet innfris i 2030.

Lån i Handelsbanken:
Anniutetslån nr 8398.72.16681 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 13.07.26 er kr 9 487 326,-.
Lånet innfris 2045.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 72 16673 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 13.07.26 er kr 19 785 047,-.
Lånet innfris i 2045.

Lån i Handelsbanken:
Annuitetslån nr 8398 71 89528 med nominell rente 5,950 %,effektiv rente 6,090 % p.a.
Restsaldo pr. 13.07.26 er kr 11 327 832,-.
Lånet innfris i 2040.

I ordinær generalforsamling 2020 ble det vedtatt å gi styret tilslutning til oppgradering av bakgårdene og å gi styret fullmakt til om nødvendig å innhente og inngå låneavtale på inntil kr 5 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere oppgradering av bakgårdene. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom. Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet, se protokoll.

I ordinær generalforsamling 2021 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å inngå ny låneavtale på inntil kr 3 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere brannsikring av selskapet. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom. Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet, se protokoll.

Ligningstall pr 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr 56 477,-
Andel gjeld:	kr 152 088,-

Selgers andel av langsiktig gjeld pr. d.d. er kr 147 830,-

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Aksjenr.: **3093-3108 (018)**
Antall aksjer: **16**
Pålydende: **100,00**
Samlet pålydende: **1 600,00**
Leilighetsnr.: **359-1-018 i Grefsenveien 5 A, 0482 OSLO**
Aksjeboenhetsnr.: **00146**
Bolignr.: **H0401**

Noterte heftelser/pantattest:

Prioritet:	Panthaver:
1	Folkvang Boligselskap AS
2	Sparebank 1 Nord-Norge

Det originale aksjebrevet befinner seg hos: Enqvist Boligforvaltning AS

Aksjebrevet er etter bestemmelsene i den nye aksjelovs kapittel 4 – (se spesielt § 4-10 og § 4-8.) gjort om til aksjebevis.

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.
Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring. Det påløper noteringsgebyr pr. noterte pant. Se under punktet om våre gebyr.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Nye eiere skal godkjennes av styret.
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Vennligst gjør også kjøper/selger oppmerksom på at kjøper ikke skal benytte selgers fakturaer, men avvente betaling til han/hun får fakturaer herfra.

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

For at vi skal kunne foreta eierskiftet/transporten av aksjene må vi få tilsendt en signert transporterklæring, eventuelt kopi av kontrakten dersom det er tatt inn i den.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr	kr 6 725- inkl. mva.
Transportgebyr (fra 01.01.25)	kr 2 496,- inkl. mva.
Noteringsgebyr	kr 3 986,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

Dersom leiligheten ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om leiligheten og våre gebyr.

Styrets leder:
Torstein Steen Søvik Husø
Mobil: 40010760
E-post: styret@folkvangboligselskap.no

Hjemmeside: www.folkvangboligselskap.no her finner du linker til:

- **Navn på callingen**
- **Navn på postkassa**
- **Nøkler**
- **Vaskekort**

Diverse informasjon:

Selskapet har ingen garasje- eller parkeringsanlegg på eiendommen. Se for øvrig vedlagte dokumenter.

Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.

Vi gjør oppmerksom på at det KUN er følgende juridiske personer som kan eie aksjer som har formål bolig i boligselskapet:

- Stat
- Fylkeskommune
- Kommune
- Selskap som har til føremål å skaffe bustader og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
- Stiftingar som har til føremål å skaffe bustader og som er oppretta av staten, ein fylkeskommune eller kommune
- Selskap, stifting eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskelegstilte

Det henvises til borettslagsloven §1-4, § 4-2 og kapittel 5.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Kopi styrets leder

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/



ORDINÆR GENERALFORSAMLING

FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

Frist
Frist for å avgi stemme
27.05.2026
Klokken 24:00

Møtested
Digitalt på Microsoft Forms
Scan QR-kode, eller bruk linken for å komme inn på skjemaet:

ENQVIST

Innkalling til ordinær generalforsamling

i Folkvang Boligselskap AS

Tid: Avstemmingsskjema er åpent fra nå og frem til **27.05.2026 – KL 24:00**

Sted: Elektronisk via Microsoft Forms – se link og mer informasjon i informasjonsarket, som følger med innkallingen. Generalforsamlingen gjennomføres som elektronisk avstemming uten fysisk møte.

Merk at dersom vi ikke har deres mail vil stemmeskjema følge med i innkallingen, som kan leveres i styrets postkasse. Alternativt kan man scanne QR-koden på informasjonsarket og stemme digitalt

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 2 aksjonærer til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Sak fra Anna Polec: Forslag om utredning om salg av råloft og råkjeller til tilgrensede leiligheter for mulig arealutvidelse
Sak 5 Sak fra Maria I Bipop Jensen: Utrede mulighet for opprettelse av brannbalkonger
Sak 6 Sak fra Anna Helena Nordby: Tilpasse husordensregler mht. varslingstid før omfattende støyende arbeider
Sak 7 Opparbeidelse av nye lekeapparater i midtre bakgård
Sak 8 Budsjett 2026
Sak 9 Valg

Oslo, 18.05.2026

Styret i Folkvang Boligselskap AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025 Side 2 - 4
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025 Side 5 - 17
- Saksvedlegg sak 4, 5, 6 og 7 Side 18 -24
- Budsjett 2026 Side 25
- Valgkomiteens innstilling Side 26 - 28

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Torstein Steen Søvik Husø
Styremedlem	Kristina Kvalvik
Styremedlem	Veronica Miljeteig
Styremedlem	Anna Polec
Styremedlem	Ola Haram
Varamedlem	Even Beylegaard
Varamedlem	Alexander Lauritzen

2. GENERELT

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Boligaksjeselskapets revisor er Lars Harald Brinchmann.

3. GENERELT OM BOLIGAKSJESELSKAPET

Boligaksjeselskapet består av 3 aksjeleiligheter der det drives næring og 285 aksjeleiligheter som har boligformål og 1 aksjeleilighet som brukes til kontor for boligaksjeselskapets vaktmester.

Folkvang Boligselskap AS er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933773183 og ligger i Oslo kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

Forsikring

Selskapet er forsikret hos Gjensidige. Forsikringen er en fullverdidekning inkludert styreansvarsforsikring, forsikring mot husleietap, ansvar som huseier og rettshjelp. Polisenummeret er 81666967. Egenandelen er kr 12.000, -. Ved naturskade er egenandelen kr. 8 000,-.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige endringer som den enkelte aksjeeier gjør inne i boligen, men ved betydelig standardheving som vil påvirke fullverdigrunnlaget, må selskapet varsles.

Den enkelte aksjeeier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre, idet dette ikke er omfattet av boligselskapets forsikring.
Alle skader skal meldes til vaktmester for vurdering. Vaktmester melder deretter skader videre til forsikringsselskapet.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollforskriftens § 5 med underliggende forskrifter.

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

4. EIERSKIFTER
Aksjer tilhørende 40 boliger har skiftet eier i 2025.

Ved årsskiftet var det 15 eiere som hadde annen adresse enn Folkvang, der det ikke var registret utleie. Det tyder på at disse er utleid, men at leietaker ikke er meldt inn til styret.

5. STYRETS ARBEID I 2025

Styret har i 2025 ivaretatt den løpende ledelsen av boligaksjeselskapet i tett samarbeid med forretningsfører. Dette innebærer ansvar for økonomistyring og budsjettoppfølging, behandling av eierskifter samt håndtering av henvendelser fra beboere. Gjennom regelmessige styremøter med driftsleder sikres god koordinering av både planlagt og løpende vedlikehold av bygningsmassen.

Det er avholdt 8 styremøter i løpet av året. Møtene har dekket et bredt spekter av oppgaver knyttet til drift, økonomi og beboertrivsel. Fast på agendaen har vært behandling av beboerhenvendelser, oppfølging av den løpende økonomien og vedlikeholdsplanen.

Styret har også i 2025 hatt et bevisst fokus på å forvalte borettslagets avtaler på en kostnadseffektiv måte. Eksisterende avtaler er gjennomgått og vurdert. I tillegg er det inngått ny avtale med Pelias Skadedyr for forebyggende skadedyrkontroll og håndtering av eventuelle skadedyrproblemer i borettslaget.

For å styrke borettslagets økonomi har styret i 2025 plassert deler av kapitalen på høyrentekonto. Dette gir bedre avkastning på tilgjengelige midler og bidrar til en mer aktiv og ansvarlig forvaltning av fellesskapets verdier.

Det løpende og nødvendige vedlikeholdet av eiendommen er gjennomført under ledelse av borettslagets driftsleder Michal. Styret er godt fornøyd med den innsatsen som er lagt ned for å holde bygningsmassen i god stand.

6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT

Årsregnskapet 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2026

Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2026. Felleskostnader er ikke justert i 2026, og budsjettet forutsetter heller ingen økninger i 2026.

Oslo, den 15.05.2026
Styret i Folkvang Boligselskap AS

Resultatregnskap

Folkvang Boligselskap AS

	Note	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		13 540 205	13 536 534	12 825 541
Andre inntekter	2	888 069	904 580	938 007
Sum driftsinntekter		**14 428 274**	**14 441 114**	**13 763 548**
Styrehonorar		250 000	250 000	250 000
Andre personalkostnader	3	941 005	976 651	1 415 152
Avskrivninger		3 556 607	2 149 000	2 857 252
Kommunale avgifter		2 622 385	2 730 194	2 398 701
Vedlikehold	4	874 130	1 200 000	1 383 086
Kollektiv avtale TV/bredbånd		648 648	681 080	697 581
Driftskostnader	5	1 702 140	1 630 698	1 537 469
Honorarer	6	412 700	414 700	394 426
Forsikring		939 316	895 720	838 467
Andre kostnader	7	43 935	62 000	57 088
Sum driftskostnader		**11 990 867**	**10 990 043**	**11 829 223**
Driftsresultat		**2 437 407**	**3 451 071**	**1 934 326**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	262 395	50 000	100 101
Finanskostnader	9	2 530 455	2 607 825	2 680 122
Netto finansresultat		**-2 268 061**	**-2 557 825**	**-2 580 021**
Årets resultat		**169 347**	**893 246**	**-645 696**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		169 347	0	-645 696
Sum overføringer		**169 347**	**0**	**-645 696**

Balanse

Folkvang Boligselskap AS

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler		160 693 511	164 156 369
Sum anleggsmidler	**10**	**160 693 511**	**164 156 369**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		26 351	28 880
Forskuddsbet. kostnader		441 412	362 640
Andre fordringer		0	802
Bankinnskudd mv.	11	9 598 409	7 630 728
Sum omløpsmidler		**10 066 172**	**8 023 050**
Sum eiendeler		**170 759 683**	**172 179 419**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		453 200	453 200
Overkursfond		126 564 668	126 395 322
Sum egenkapital	**12**	**127 017 868**	**126 848 522**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		42 851 133	44 405 222
Sum langsiktig gjeld	**13**	**42 851 133**	**44 405 222**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		240 070	186 530
Leverandørgjeld		170 986	226 994
Påløpte kostnader		330 046	358 143
Annen kortsiktig gjeld	14	149 579	154 008
Sum kortsiktig gjeld		**890 682**	**925 675**
Sum gjeld		**43 741 815**	**45 330 897**
Sum egenkapital og gjeld		**170 759 683**	**172 179 419**
Pantstillelser	**13**	**42 851 133**	**44 405 222**

OSLO, 31.12.2025 / 22.04.2026
Styret for Folkvang Boligselskap AS

Torstein Vik Husø Styrets leder	Ola Haram Styremedlem	Anna Polec Styremedlem
Kristina Kvalvik Styremedlem	Veronica Aamodt Miljeteig Styremedlem	

Note 0 Virksomhetens art og hvor den drives
Boligaksjeselskapet er organisert i henhold til aksjeloven og borettslagsloven. Virksomheten består i å eie og forvalte boligeiendommen, samt å sørge for drift og vedlikehold av bygninger, fellesarealer og øvrig infrastruktur. Boligaksjeselskapet har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig. Det drives ikke næringsvirksomhet utover dette formålet.

Virksomheten drives i Oslo kommune, og eiendommen er beliggende på følgende adresser:

Borger Withs gate 4, 6, og 8
Brettevilles gate 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27
Grefsenveien 5A, 5B og 5C
Hans Nielsen Hauges gate 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 og 30

Note 1 Regnskapsprinsipper
Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

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

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

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Leieinntekter ikke oppgavepliktig	19 600	28 000	28 800
Utleie vaktmesterleilighet-Vipps 558187 og 95	97 058	75 000	82 985
Vaskeri	117 959	100 000	92 646
Ved til bålpanna #662865 vipps	265	500	246
Nøkkelbrikke- salg #662863 vipps	8 860	20 000	19 570
Bredbånd	644 327	681 080	713 761
Sum	**888 069**	**904 580**	**938 007**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Fastlønn	646 619	627 300	989 230
Overtid 50%	0	40 902	13 079
Etterbetaling timer	0	19 227	2 167
Feriepenger	92 686	90 206	133 845
Feriepenger avtalefestede	-184	0	0
Feriepenger over 60 år	-35	0	0
Forsikringer	756	40 000	44 247
Ikke I Brukannen Fordel I Arbeidsforhold	0	0	142
Motpost ulykkesforsikring	0	0	-142
Arbeidsgiveravgift	132 172	132 178	180 746
Arb.giv.avg.Avsatt lønn/honorar	0	26 838	2 036
Arb.giv.avg av pål. feriepenger	13 038	0	16 836
Pensjon	5 430	0	27 224
Ikke I Brukannen Kostnadsgodtgjørelse	0	0	41
Innberetning OTP/AFP	7 584	0	0
Motkonto Innberetning OTP/AFP	27 671	0	0
Andre sosiale kostnader*	15 269	0	5 700
Sum	**941 006**	**976 651**	**1 415 151**

Selskapet har 1 fulltidsansatt vaktmester. Det er etablert OTP-og AFP-ordning for den ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer eller ansatte. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

*Andre sosiale kostnader gjelder mobilforsikring på telefonen til vaktmester, samt styremiddag med vaktmester.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold bygning utv.	179 498	0	20 767
Vedlikehold utearealer	130 803	0	263 952
Vedlikehold bygning innv.	360	0	5 334
Vedlikehold vaskeri	156 687	0	16 400
Utleieleiligheten/vaktmesterleiligheten	0	0	2 676
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	34 364	0	105 334
Vedlikehold porter	0	0	449 311
Vedlikehold VVS	171 477	0	152 970
Egenandel forsikring	59 291	0	12 000
Vedlikehold elektro	68 744	0	58 583
Vedl.hold ventilasjon	23 058	0	22 230
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	31 838	0	162 136
Vedl./drift fyringsanlegg	10 019	0	109 253
Diverse vedlikehold	7 994	1 200 000	2 141
Sum	**874 133**	**1 200 000**	**1 383 087**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	307 501	300 000	313 754
Fyring strøm - anl 439358 991845F01	871 768	900 000	914 491
Renhold	154 639	155 925	47 237
Matter	73 122	69 381	65 212
Containere- annen renovasjon	97 364	105 592	105 260
Skadedyrkontroll	18 848	10 000	7 589
Snebrøyting, strøing, m.m.	3 040	3 000	2 952
Motordrevet Verktøy - Bensin	4 605	8 500	7 494
NORIK - årslisenser	13 475	14 000	13 125
Arbeidsklær/verneutstyr	2 538	5 000	8 855
Maskiner og utstyr (uaktivert)	77 946	20 000	16 108
Vaktmestertjenester	26 031	0	7 969
Variable vaktmestertjenester	24 438	0	0
Dugnad	4 667	5 000	3 642
Data- Og Kontorutstyr	657	10 000	449
Telefon	9 381	8 000	8 739
Hjemmeside/internett	12 121	5 000	4 048
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	0	11 000	10 275
Km.godtgjørelse	0	300	270
Sum	**1 702 141**	**1 630 698**	**1 537 469**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Revisjon	52 000	54 000	31 500
Forretningsførsel	347 300	347 300	335 550
Andel systemkostnader	13 400	13 400	3 350
Beboerportal	0	0	18 935
Honorar juridisk bistand	0	0	5 091
Sum	**412 700**	**414 700**	**394 426**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Kontingenter	5 000	5 000	4 800
Bankomkostninger	28 989	32 000	34 494
EHF-fakturagebyr	0	0	16
Purre-/inkasso-Omkostninger	0	0	272
Diverse kostnader	9 946	25 000	17 505
Øreavrunding	0	0	0
Sum	**43 935**	**62 000**	**57 087**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	3 882	0	2 886
Bankrenter	168 781	0	15 770
Andre finansinntekter*	89 731	50 000	81 444
Sum	**262 395**	**50 000**	**100 100**

* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Budsjett 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	263	0	0
Renter Lån 8398.72.16673	1 183 401	1 214 711	1 240 932
Renter Lån 8398 71 33816	86 836	92 793	104 173
Renter Lån 8398.72.16681	567 480	582 493	595 812
Renter lån 8398.71.89528	692 476	717 828	739 205
Sum	**2 530 456**	**2 607 825**	**2 680 122**

Note 10 Anleggsmidler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bygninger og tomter	150 000 000	150 000 000
Prosjekter	10 598 753	14 131 671
Anleggsmaskiner	94 758	24 698
Sum	**160 693 511**	**164 156 369**

Styret anser årets vedlikehold som tilstrekkelig for å opprettholde bygningens verdi.
Bygninger og tomter avskrives ikke. Se egen og mer detaljert note bakerst i notene.

Note 11 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
9666.01.44495	3 050 244	3 541 031
DNB 5076.09.00521	15 362	15 354
1506 01 19586 vaktmester konto dnb	20 319	19 805
BB 96660173703 Sparekonto	6 466 907	4 008 962
9666 01 48059 skatt	45 576	45 576
Sum	**9 598 408**	**7 630 728**

Note 12 Egenkapital

	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Sum Egenkapital
Saldo 01.01.	453 200	126 395 322	126 848 522
Årets resultat	-	169 347	169 347
Egenkapital pr 31.12	**453 200**	**126 564 668**	**127 017 868**

Aksjekapital

Selskapets aksjekapital er på kr 454 800, fordelt på 4 548 aksjer hver pålydende 100,-. I regnskapet er aksjekapitalen for vaktmesterleiligheten trukket ut. Ingen aksjonær eier mer enn 5% av aksjene.

Årets resultat for 2025 er ført mot overkursfond.

	Antall aksjonærer	Antall aksjer	Sum aksjer	Aksjekapital
Næringslokale	1	90	90	9 000
Næringslokaler	2	40	80	8 000
To-roms leiligheter	258	16	4 128	412 800
Ett-roms leiligheter	25	10	250	25 000
Samlet antall aksjer/aksjekapital			**4 548**	**454 800**
Vaktmesterleilighet nr 11	**1**	**16**	**-16**	**-1 600**
Bokført aksjekapital			**4 532**	**453 200**
Kostpris for egen leilighet utgjør				6 250
Pålydende aksjeverdi for disse				-1 600
Netto differanse				**4 650**

Note 13 Langsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Lån. Nr 8398.72.16673 Handelsbanken Rentesats 31.12.25: 5,95%, tatt opp i 2022 - innfris 2045 ca kr 16 811 490,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	20 081 304	20 608 143
Lån. Nr 8398.71.33816 Handelsbanken Rentesats 31.12.25: 5,95%, tatt opp i 2009 - innfris 2030 Kr 0,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	1 392 997	1 655 733
Lån. Nr 8398.72.16681 Handelsbanken Rentesats 31.12.25: 5,95%, tatt opp i 2022 - innfris 2045 ca kr 8 063 937 - forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	9 628 415	9 881 021
Lån. Nr 8398.71.89528 Handelsbanken Nom. rentesats 31.12.25: 5,95%, tatt opp i 2020 - innfris 2041 ca Kr 8 605 448,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	11 748 417	12 260 325
Sum	**42 851 133**	**44 405 222**
Sum tinglyste pantedokumenter fra Handelsbanken	60 000 000	60 000 000
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	42 851 133	44 405 222
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	150 000 000	150 000 000

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Trukket fagforeningskontingent	774	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	18 377	19 109
Skyldig feriepenger	130 428	134 899
Sum	**149 579**	**154 008**

Note 15 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**7 097 375**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	169 347
Tilbakeføring av avskrivninger	3 556 607
Kjøp/salg av anleggmidler	-93 750
Avdrag langsiktig gjeld	-1 554 089
C. Disponible midler 31.12	**9 175 490**
Årets endring i disponible midler	2 078 115
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	10 066 172
- Kortsiktig gjeld	890 682
= Disponible midler 31.12	**9 175 490**

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

Note 10 Anleggsmidler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bygninger og tomter	150 000 000	150 000 000
Prosjekter	10 598 753	14 131 671
Anleggsmaskiner	94 758	24 698
Sum	**160 693 511**	**164 156 369**

Styret anser årets vedlikehold som tilstrekkelig for å opprettholde bygningens verdi.
Bygninger og tomter avskrives ikke.

	Traktor	Gress-klipper	Feie-kost	Kontor maskiner	Strøkasse til traktor	Andre anleggs-maskiner	Sum Maskiner og utstyr	Prosjekter	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	964 095	20 000	33 609	55 590	-	37 549	1 110 843	94 223 738	150 000 000	245 334 581
Årets tilgang	-	-	-	-	93 750	-	93 750	-	-	93 750
Årets avgang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anskaffelseskost 31.12	**964 095**	**20 000**	**33 609**	**55 590**	**93 750**	**37 549**	**1 204 593**	**94 223 738**	**150 000 000**	**245 428 331**
Akkum avskrivn. 01.01	939 397	20 000	33 609	55 590	-	37 549	1 086 145	80 092 067	-	81 178 212
Årets avskrivninger	4 940	-	-	-	18 750	-	23 690	3 532 918	-	3 556 608
Akkum. avskrivn. 31.12	944 337	20 000	33 609	55 590	18 750	37 549	1 109 835	83 624 985	-	84 734 820
Bokført verdi 31.12	***19 758***	***-***	***-***	***-***	***75 000***	***-***	***94 758***	***10 598 753***	***150 000 000***	***160 693 511***
Avskrivningsplan (saldometoden)	*20 %*	*20 %*	*20 %*	*20 %*	*20 %*	*20 %*		25 %	0 %	

Bygninger og tomter avskrives ikke
Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av boligaksjeselskapets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.
Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Oppgradering av bakhagen har vært aktivert (kr 5 578 437), men ikke avskrevet tidligere år. I 2025 har man begynt å avskrive dette.

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Folkvang Boligselskap AS

Oslo,29. april 2026

15158 12136

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2025

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Folkvang Boligselskap AS som viser et overskudd på NOK 169.347.

Årsregnskapet 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 min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligselskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

• identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg en forståelse av den interne 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 boligselskapets interne kontroll.

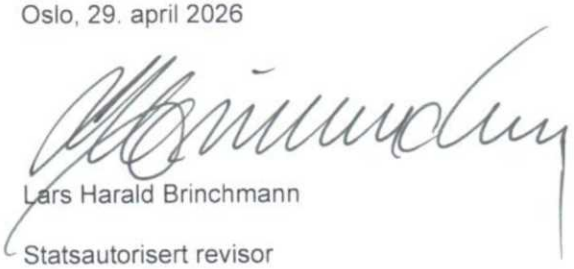
• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligselskapets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligselskapet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg 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.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 29. april 2026



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

ENQVIST

Sak 4 Utredning om salg av råloft og råkjeller til tilgrensende leiligheter for mulig arealutvidelse

Forslagsstiller: Anna Polec, Hans Nielsen Hauges gate 10
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Forslagsstillers bakgrunn for sak, samt argumentasjon:
Folkvang Boligselskap AS er et stort boligselskap med 283 leiligheter. I mange sammenlignbare bygårder i Oslo er råloft og deler av råkjeller over tid blitt utviklet som tilleggsareal til leiligheter som ligger direkte under loft eller direkte over kjeller. Dette har gitt flere familier mulighet til å utvide egen bolig, samtidig som boligselskapet har fått inntekter fra salg av fellesareal og et oppgradert bygningsmessig uttrykk.

Det foreslås derfor at Folkvang vurderer å etablere en generell, lik og profesjonell ordning der råloft og råkjeller kan selges til aktuelle tilgrensende leiligheter, forutsatt at alle juridiske, tekniske, økonomiske og bygningsmessige krav er oppfylt.

Dette er ikke en sak om å gi særfordel til én leilighet, men om å vurdere en fremtidig ordning som kan komme flere andelseiere til gode og samtidig skape verdi for hele boligselskapet.

Formål
Formålet med saken er å få vedtatt at styret arbeider videre med en modell for:

- Salg av råloft til leiligheter i øverste etasje der loftet ligger direkte over leiligheten
- Salg av råkjeller til leiligheter i 1. etasje der kjelleren ligger direkte under leiligheten
- Felles og like regler for pris, søknadsprosess, bodløsning, tekniske krav og kostnadsansvar
- En ordning som sikrer at verdiskapningen tilfaller både kjøper og fellesskapet

Hvor mange leiligheter kan være aktuelle
Basert på intern gjennomgang av bygningsstrukturen ser det ut til at:

- Loftsutbygging i praksis kan være aktuelt i 4 oppganger
- Kjellerutbygging kan være aktuelt for omtrent 30–35 leiligheter i 1. etasje
- I de fleste oppganger er det 8 leiligheter totalt, normalt 2 leiligheter per etasje

Det nøyaktige antallet må kartlegges nærmere gjennom teknisk gjennomgang av loft, kjeller, bodstruktur, rømningsforhold og bærende konstruksjoner.

Hvorfor dette bør vurderes:

1. Økt verdi for hele boligselskapet
Ved salg av råloft og råkjeller får Folkvang betalt for areal som i dag i liten grad skaper verdi. Inntektene kan brukes til vedlikehold, oppgraderinger eller styrking av boligselskapets økonomi.
2. Høyere verdi på berørte leiligheter
Leiligheter som kan utvides til to plan vil normalt få en betydelig verdiøkning. Dette vil også kunne påvirke prisnivå og attraktivitet positivt i hele gården.
3. Bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse
I stedet for å la råarealer stå ubrukte, kan de utvikles på en kontrollert måte innenfor eksisterende bygningsstruktur.
4. Lik mulighet for flere
Dersom ordningen gjøres generell og regelstyrt, gis flere beboere samme mulighet over tid. Det skaper en mer rettferdig prosess enn enkeltvise og tilfeldige vurderinger.
5. Løft for nabolaget og eiendommen
Profesjonelt gjennomførte utbygginger kan bidra til modernisering, bedre standard og økt attraktivitet både for Folkvang og nærområdet.

Viktige premisser
For å ivareta fellesskapet må en eventuell ordning bygge på følgende premisser:

- Råloft og råkjeller anses som fellesareal inntil annet er vedtatt
- Ingen får kjøpe eller bygge ut areal uten vedtak fra generalforsamlingen
- Alle kostnader til søknader, arkitekt, prosjektering, byggesak, entreprenør, brannsikring, alternative boder, dokumentasjon og eventuell tilbakeføring bæres fullt ut av den enkelte kjøper
- Folkvang skal ikke påføres økonomisk risiko
- Prisfastsettelsen må være lik, transparent og basert på ekstern vurdering eller takst
- Felleskostnader må justeres når en leilighet får vesentlig større areal
- Bodkapasitet, rømningsveier, ventilasjon, lyd, brann, radon og tekniske føringer må være dokumentert løst før endelig godkjenning
- Tiltaket må godkjennes av offentlige myndigheter før gjennomføring

Foreslått modell

A. Prinsippvedtak
Folkvang åpner i prinsippet for at leiligheter i øverste etasje kan søke om kjøp av råloft direkte over egen leilighet, og at leiligheter i 1. etasje kan søke om kjøp av råkjeller direkte under egen leilighet.

B. Like vilkår for alle
Det skal utarbeides standardvilkår som gjelder likt for alle søkere, herunder:

- Hvilke leiligheter som kan søke
- Hvordan areal måles
- Hvordan pris per m^2 fastsettes
- Hvordan alternative boder skal løses

- Hvilke tekniske dokumenter som må legges frem
- Hvem som bærer kostnader og risiko
- Hvordan kø eller prioritet håndteres hvis flere søker samtidig

C. Ekstern vurdering
Innhenting av ekstern juridisk og teknisk vurdering:

- Selskapsrettslig fremgangsmåte
- Vedtektsmessige krav
- Bygningsmessig gjennomførbarhet
- Antikvariske og kommunale rammer
- Markedsmessig prisnivå på råareal

D. Endelig behandling
Når grunnlaget er ferdig, legges saken fram for generalforsamlingen med konkret forslag til ordning.

Foreløpig markedsvurdering
Prisen på råloft og råkjeller kan ikke settes lik vanlig markedspris for ferdig boareal, fordi kjøper selv må bære stor risiko, byggesaksarbeid og betydelige utbyggingskostnader. Samtidig må prisen være høy nok til at fellesskapet får rimelig betalt for fellesareal.

Jeg anbefaler derfor at styret bestiller en ekstern vurdering av markedspris per m^2 for råloft og råkjeller i Folkvang, med utgangspunkt i:

- Nærliggende transaksjoner i Torshov/Sagene
- Sammenlignbare boligselskaper
- Hvilken verdi arealet får for den aktuelle leiligheten
- Kostnadene kjøper påtar seg ved utvikling av arealet

Hva forslaget til vedtak innbærer:
Folkvang Boligselskap AS vedtar å igangsette en utredning av om råloft og råkjeller i boligselskapet kan selges til tilgrensende leiligheter for arealutvidelse.

Utredningen skal omfatte:

1. Kartlegging av hvilke leiligheter som i prinsippet kan være aktuelle
2. Juridisk vurdering av nødvendig vedtaksform og vedtektsmessige forhold
3. Teknisk vurdering av gjennomførbarhet, inkludert bodløsninger, rømningsforhold og brannkrav
4. Vurdering av markedspris for råloft og råkjeller per m^2
5. Forslag til like regler og standardvilkår for alle søkere

Når utredningen foreligger, legges saken fram for generalforsamlingen til endelig behandling.

Viktig habilitetsmerknad
Dersom et styremedlem selv ønsker å søke om kjøp av loft eller kjeller, skal vedkommende ikke delta i behandling av egen enkeltsak. Dette hindrer likevel ikke at styret kan behandle en generell

prinsippsak for hele boligselskapet, så lenge habilitet håndteres korrekt når konkrete søknader kommer.

Skriftlig begrunnelse for saken:
Jeg ønsker ikke at dette skal behandles som en særinteresse for én leilighet, men som en prinsippsak for hele Folkvang. Vi er et stort boligselskap med 283 leiligheter, og vi har arealer i loft og kjeller som potensielt kan utvikles på en måte som gir verdi både til fellesskapet og til flere beboere. Dersom dette gjøres riktig, med like regler for alle, ekstern prisvurdering og full kostnadsdekning fra den som bygger ut, kan dette bli en ordning som både styrker økonomien i boligselskapet og øker attraktiviteten til hele eiendommen. Derfor mener jeg at styret i det minste bør si ja til en seriøs utredning.

Kort argumentliste

- Dette handler om å skape verdi av arealer som i dag ikke utnyttes fullt ut
- Fellesskapet får betalt for fellesareal
- Flere leiligheter kan få samme mulighet, ikke bare én
- Alle kostnader bæres av kjøper, ikke av boligselskapet
- Verdien av berørte leiligheter og attraktiviteten i gården kan øke
- Styret binder seg ikke til å godkjenne noe i dag – bare til å utrede handlingsrommet
- En profesjonell modell er bedre enn tilfeldige enkeltsøknader
- Dersom andre bygårder rundt oss har gjort dette, bør Folkvang i det minste undersøke om det også er mulig hos oss

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen anmoder styret om å utrede om råloft og råkjeller i boligselskapet kan selges til tilgrensende leiligheter for mulig arealutvidelse. Utredningen skal omfatte juridiske, tekniske og økonomiske forhold, herunder avklaring mot offentlige myndigheter, vurdering av prisnivå og kartlegging av interesse blant aktuelle aksjeeiere. Saken legges frem for generalforsamlingen til endelig behandling dersom utredningen viser at tiltaket er hensiktsmessig og gjennomførbart.

ENQVIST

Sak 5 Utrede mulighet for opprettelse av brannbalkonger

Forslagsstiller: Maria I Bipop Bang Jensen, Brettevilles Gate 25
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Kan styret utrede muligheten for opprettelse av brannbalkong i leiligheter som har markert rømningsvei ut vindu fra og med andre etasje og oppover?

Forslag til vedtak:
Styret igangsetter en utredning av muligheten for montering av brannbalkonger/balkonger ved rømningsvinduer i leiligheter fra og med 2. etasje og oppover, på bakgrunn av henvendelse fra beboer.

ENQVIST

Sak 6 Endring av husordensregler - ved omfattende renoveringarbeider

Forslagsstiller: Anna Helena Nordby
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Gjeldende husordensregler krever at beboere varsler naboer minst tre dager i forveien ved arbeider som medfører støy. For mindre arbeider er dette en praktisk og rimelig frist. For større og mer omfattende renoveringsprosjekter – som rehabilitering av bad, kjøkken eller full leilighetsrenovering – er tre dager imidlertid for kort tid til at naboer kan planlegge og tilpasse sin hverdag.

Forslag til vedtak:
Husordensreglene punkt 1.3 endres slik at varslingsfrist ved større støyende renoveringsarbeider økes fra tre dager til minst én uke.

Nytt tillegg i punkt 1.3 kan lyder som følger:

"Ved omfattende renoveringsprosjekter, rehabilitering av bad, kjøkken o.l. skal det varsles minst én uke uke i forkant."

ENQVIST

Sak 7 Opparbeidelse av nye lekeapparater i midtre bakgård

Forslagsstiller: Styret
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for saken:
Det har de siste årene blitt stadig flere barnefamilier i Folkvang, og styret ser derfor et økende behov for å oppgradere uteområdene i midtre bakgård. Målet er å skape trygge, attraktive og inkluderende fellesområder for barn og beboere i borettslaget.

Styret foreslår derfor at generalforsamlingen godkjenne opparbeidelse og etablering av nye lekeapparater i midtre bakgård.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner opparbeidelse av nye lekeapparater i midtre bakgård.

Budsjett Folkvang Boligselskap AS for 2026

	Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.		
Felleskostnader	13 600 836	13 540 205
Andre inntekter	909 294	888 069
Sum driftsinntekter	**14 510 130**	**14 428 274**
Styrehonorar	250 000	250 000
Andre personalkostnader	1 021 101	941 005
Avskrivninger	2 669 000	3 556 607
Kommunale avgifter	2 670 121	2 622 385
Vedlikehold	1 250 000	874 130
Kollektiv avtale TV/bredbånd	674 594	648 648
Driftskostnader	1 735 343	1 702 140
Honorarer	425 521	412 700
Forsikring	1 011 651	939 316
Andre kostnader	65 000	43 935
Sum driftskostnader	**11 772 331**	**11 990 867**
Driftsresultat	**2 737 799**	**2 437 407**
Finansinntk. og finanskostn.		
Finansinntekter	210 000	262 395
Finanskostnader	2 243 561	2 530 455
Netto finansresultat	**-2 033 561**	**-2 268 061**
Årets resultat	**704 238**	**169 347**

Disponible midler 31.12.26	9 175 490
Budsjettert resultat 2026	704 238
Avskrivninger 2026	2 669 000
Avdrag 2026	-1 707 443
Stipulerte disponible midler 31.12.2026	**10 841 285**

Valgkomiteen 2026 for Folkvang boligselskap AS

v/ Karoline Fjellstad og Ida Christensen

Valgkomiteen er fornøyd med at Folkvang har et velfungerende styre. Komiteen ønsker å fremheve at styret sørger for god drift og oppfølging av sameiets fellesområder og oppgaver, også i en tid preget av høye renteutgifter og økte kommunale avgifter.
Samtlige styremedlemmer og vararepresentanter som er på valg i år har stilt seg positive til gjenvalg, og valgkomiteen mener at en videreføring av disse vil bidra til god kontinuitet og stabilitet i styrets arbeid også det kommende året.
Ett medlem av valgkomiteen går videre til verv som varamedlem, og valgkomiteen innstiller derfor samtidig et nytt og engasjert medlem til valgkomiteen.

Innstilling:

Styreleder: Torstein Husø	Innstilt for 2 år i 2026
Styremedlem: Anna Polec	Innstilt for 2 år i 2026
Styremedlem: Veronica Miljeteig	Innstilt for 2 år i 2026
Styremedlem: Kristina Kvalvik	Innstilt for 2 år i 2025
Styremedlem: Ola Haram	Innstilt for 2 år i 2025
Varamedlem: Alexander Lauritzen	Innstilles for 1 år i 2026
Varamedlem: Ida Christensen	Innstilles for 1 år i 2026
Valgkomite: Karoline Fjellstad	Innstilt for 2 år i 2025
Valgkomite: Torhild Guttorm	Innstilles for 2 år i 2026

Torstein Husø

Jeg er 30 år, konsulent i Multiconsult og jobber som prosjektleder med fokus på eiendomsstrategi, levedyktighetsanalyser samt livssyklus- og tilstandsvurderinger som grunnlag for langsiktig forvaltning og vedlikehold av eiendom. Jeg har vært styreleder i borettslaget de siste fire årene, og har som mål å bidra med struktur og fokus på bærekraftige og kostnadseffektive beslutninger i styrets arbeid.

Anna Polec

Jeg er 44 år, kreftforsker og alenemor til en 7 år gammel gutt. Jeg har bodd i Folkvang siden 2017. Som beboer er jeg opptatt av at Folkvang skal være et trygt, inkluderende og hyggelig sted å bo for alle – både barn, voksne og eldre. Jeg liker å slå av en prat med naboer og synes det er viktig å bli kjent med menneskene som bor her. På fritiden er jeg interessert i kunst, klær, upcycling og interiørdesign. Jeg liker også godt å pusse opp gamle møbler og gi dem nytt liv. Jeg ønsker å bidra til et ryddig, åpent og løsningsorientert styrearbeid, med fokus på gode løsninger for fellesskapet og et best mulig bomiljø for oss alle.

Veronica Aamodt Miljeteig

Jeg er 36 år, utdannet siviløkonom og jobber som seniorrådgiver i Oslobygg KF. Her jobber jeg med ulike analyser av Oslo kommunes formålsbygg og strategier for vedlikehold og utvikling. Jeg har tidligere jobbet som controller og som rådgiver i bank, og har erfaring fra tidligere styreverv. Jeg trives veldig godt her i Folkvang og ser frem til å fortsette å bidra i rollen som styremedlem.

Even Beylegaard

Jeg er 30 år, og har bodd i dette flotte fellesskapet i snart to år - sammen med min samboer Andrea. Vi trives godt, og jeg vil gjerne engasjere meg i å bidra til at Folkvang også i det videre er et stadig finere og mer trivelig sted å leve og bo. De nydelige uteområdene våre setter jeg særlig høyt. Til daglig jobber jeg med offentlige anskaffelser i Oslo kommune, og er utdannet jurist. Jeg er samfunnsengasjert, og bryr meg om fellesskapet og naboers trivsel.

Alexander Lauritzen

Jeg er 36 år, og har bodd i Folkvang i litt over tre år med min samboer. Jeg er siviløkonom, og jobber som seniorkonsulent innen økonomi. Jeg tenker at det hadde vært meget spennende og lærerikt å ha et styreverv, og vil veldig gjerne bidra litt ekstra til vårt fantastiske Boligselskap.

Ida Christensen

Jeg er 42 år og har bodd i Folkvang siden 2015. Jeg er utdannet hjelpepleier, og har i tillegg utdanning innen bærekraftig interiørdesign. Jeg er opptatt av bomiljø, trivsel og hvordan gode fellesområder kan bidra til et hyggelig og inkluderende sameie. Jeg har stor interesse for arkitektur, interiør, bærekraft og praktiske løsninger. Gjennom arbeidet i valgkomiteen har jeg fått større innsikt i hvordan sameiet og styrearbeidet fungerer i praksis, og ønsker gjerne å bidra videre til et godt bomiljø i Folkvang.

Karoline Fjellstad

Jeg er 37 år og bor med min samboer Magnus i Brettevilles gate 19. Jobber i Sunkost, som salgs- og butikkutvikler. Ved siden av jobben tar jeg en master i strategi ledelse og styring! Jeg er glad i å lage mat, reise og være sosial, og stortrives i Folkvang både med naboer, nabolag og bylivet rundt! Jeg har erfaring med å være i valgkomite fra mitt tidligere borettslag i Bodø.

Torhild Guttorm

Jeg er 61 år og flyttet inn i Folkvang i januar 2026. Jeg jobber som administrasjonssjef ved Ullern helsehus, hvor jeg blant annet har ansvar for bygningsmassen. Tidligere har jeg jobbet som eiendomsforvalter i et eiendomsfirma. Jeg har tid og lyst til å bidra, og ønsker å engasjere meg i sameiet og det videre arbeidet i Folkvang.

ENQVIST

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

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

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

Folkvang Boligselskap AS

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING
FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

Ordinær generalforsamling 2026 ble avholdt uten fysisk møte.
Alle aksjonærer fikk mulighet til å avgi sine stemmer på internett eller på papirskjema.
Avstemmingen ble avsluttet 27.05.2026 kl 24:00.

Konstituering

Registrering og godkjenning av møtedeltagere og fullmakter
Det var 48 aksjonærer som hadde sendt inn skjemaer digitalt, som representerte totalt 756 aksjer. To aksjonærer la stemmeskjema i styrets postkasse med 16 aksjer hver. Totalt var 788 av 4 548 aksjer representert på generalforsamlingen.

Valg av møteleder og møtereferent
Rune Dybvik ble valgt til møteleder og referent.

Godkjenning av innkalling og saksliste
Innkalling og saksliste ble godkjent.

Valg av 2 aksjonærer til å undertegne protokollen sammen med møteleder
Torstein Husø Søvik og Kai Rune Mathisen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet:

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskap og revisjonsberetning var sendt ut sammen med innkallingen til generalforsamlingen. Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som sameiets regnskap for 2025. Regnskapet viser et overskudd på kr. 169 347 og en egenkapital på kr 127 017 868.

   Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som selskapets regnskap for 2025.

   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Generalforsamlingen fastsatte styrets honorar til kr. 250 000,- til intern fordeling slik styret selv beslutter.

4. **Utredning om salg av råloft og råkjeller til tilgrensede leiligheter for mulig arealutvidelse**

   Generalforsamlingen stemte over følgende forslag til vedtak:
   Generalforsamlingen anmoder styret om å utrede om råloft og råkjeller i boligselskapet kan selges til tilgrensende leiligheter for mulig arealutvidelse. Utredningen skal omfatte juridiske, tekniske og økonomiske forhold, herunder avklaring mot offentlige myndigheter, vurdering av prisnivå og kartlegging av interesse blant aktuelle aksjeeiere. Saken legges frem for generalforsamlingen til endelig behandling dersom utredningen viser at tiltaket er hensiktsmessig og gjennomførbart.

   Forslaget falt:

   - 356 aksjer stemte for forslagsstiller sitt forslag om utredning.
   - 416 aksjer stemte mot forslagsstiller sitt forslag om utredning.
   - 16 aksjer stemte blankt.

5. Utrede mulighet for opprettelse av brannbalkonger

Generalforsamlingen stemte over følgende forslag til vedtak:
Styret igangsetter en utredning av muligheten for montering av brannbalkonger/balkonger ved rømningsvinduer i leiligheter fra og med 2. etasje og oppover, på bakgrunn av henvendelse fra beboer.

Forslaget falt:

- 282 aksjer stemte for forslagsstiller sitt forslag om utredning.
- 506 aksjer stemte mot forslagsstiller sitt forslag om utredning.
- 0 aksjer stemte blankt.

6. Endring av husordensregler – ved omfattende renoveringsarbeider

Generalforsamlingen stemte over følgende forslag til vedtak:
Husordensreglene punkt 1.3 endres slik at varslingsfrist ved større støyende renoveringsarbeider økes fra tre dager til minst én uke.

Nytt tillegg i punkt 1.3 lyder som følger:

"Ved omfattende renoveringsprosjekter, rehabilitering av bad, kjøkken o.l. skal det varsles minst én uke i forkant."

Forslaget ble vedtatt:

- 596 aksjer stemte for forslagsstiller sitt forslag om endring av husordensregler.
- 192 aksjer stemte mot forslagsstiller sitt forslag om endring av husordensregler
- 0 aksjer stemte blankt.

7. Opparbeidelse av nye lekeapparater i midtre bakgård

Generalforsamlingen stemte over følgende forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner opparbeidelse av nye lekeapparater i midtre bakgård.

Forslaget ble vedtatt:

- 554 aksjer stemte for forslagsstiller sitt forslag om endring av husordensregler.
- 234 aksjer stemte mot forslagsstiller sitt forslag om endring av husordensregler
- 0 aksjer stemte blankt.

8. Budsjett 2026
Budsjettet ble vedtatt som fremlagt. Budsjettet forutsetter ingen økninger felleskostnader i 2026.

9. Valg

Etter saken om valg er styret og valgkomité som følger:

Styret:

Styreleder:	Torstein Husø	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Anna Polec	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Veronica Miljeteig	Valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Kristina Kvalvik	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Ola Haram	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Alexander Lauritzen	Valgt for 1 år i 2026
Varamedlem:	Ida Christensen	Valgt for 1 år i 2026

Folkvang Boligselskap AS

Valgkomité:

Valgkomitémedlem:	Thorild Guttorm	Valgt for 2 år i 2026
Valgkomitémedlem:	Karoline Fjellstad	Valgt for 2 år i 2025

.....

Stemmeskjemaer ble gjennomgått av møteleder og protokollvitner. Protokollen er satt opp basert på de innsendte stemmeskjemaer og deretter signert elektronisk via Bank.ID. Fristen for å sende inn stemmeskjemaer utløp 27.05.26 kl 24:00.

Kai Rune Mathisen /S/ Protokollvitne	Rune Dybvik /S/ Møteleder	Torstein Husø Søvik /S/ Protokollvitne

Folkvang Boligselskap AS

10 Års vedlikeholdsplan mellom 2021-2031 (vedlikeholds historikk tibake til 2005)

Sist oppdatert 18.08.2021

Område/oppgave	Kommentar	Planlagt utført	Utført	År
Oppussing av vaktmesterboligen		2005	✓	2005
Internkontroll el. (sjekk av alle strømskap.)		2005	✓	2005
Utelamper med fotoceller (en del gammelt skiftes.)		2006	✓	2006
Utskifting av vaskemaskin og tørketrommel 9 stk.vaskerier		2009	✓	2009
Reperasjon av utvendig tak (taktekking) med nytt beslag og takrenner		2007	✓	2007
En del nye varmekabler til taknedløp		2007	✓	2007
Nytt belegg / Maling på balkonggulv		2008	✓	2008
Utskifing av radiatorer		2008	✓	2008
Rep. og maling av gulv på brannbalkonger i bakgården		2009	✓	2009
Soilrør	Rørfornying av firme Proline. (Innlagt strømpe) 30. Års garanti	2012	✓	2012
Maling / reperasjon av vinduer med lift		2012	✓	2012
Dører mot bakgården med ny systemlås		2013	✓	2013
Nye hovedører inkl. nytt callinganlegg		2013	✓	2013
Maling av søppelrommet		2013	✓	2013
Utskifting av armatur ledlys i kjellerbodene.		2013	✓	2013
Maling av trapper		2013	✓	2013
Reperasjon / utskifting av vindu i oppgangene.		2014	✓	2014
Fasaden ble malt	Fasaden ble malt samtidig som stilasjene var oppe for innstalasjon av nye vinduer	2017	✓	2017
Utskifting av alle vinduer i gården		2017	✓	2017
Bergvarme prosjekt	Innstalert varmegjennvinning til forbruksvann og radiatorkurs	2019	✓	2020
Reparasjon av teglesten på tak. Løse stener og spekking av fuger.	Inne i bakgård må det benyttes lift i hjørnene for reparasjon av løs teglesten.	2020	✓	2020
Nytt betalingssystem i vaskeriene		2020	✓	2020
Pulverapparatene må til service eller byttes til samtlige aksjonærer innen 18/3-2020	HMS-Krav	2020	✓	2020
Utskifting av gamle sluk fra bygges opprinnelse på bad	Dette har blitt utført samtidig med oppussing på bad. Mellom 1999-2021	1999-2021	✓	2021
Nye hagemøbler		2021	✓	2021
Oppgradering av gårdsrom		2021		
Rens av luftekanaler fra kjøkken og bad		2021		
Nye lekeapparater		2022		
Fyringsolje tanker; Bedre kondens og drenering av vann	Service / reparasjon	2022		
Nytt Brannvarsling system med meldesentral	Også inne i leilighetene	2022		
Maling til trappene i oppgangene + vegger	Sist malt i 2013	2024		
Nytt låssystem		2025		
Nye vinduer kjeller		2025		
Rehabilitering av balkonger		2025		
Ny takpapp, takrenner og nedløp + varmekabler (Omtekking ble sist utført i 2006) antatt levetid ca. 25 år		2029		
Stigerør til forbruksvann+ radiatorrør. Fra kjeller opp til leiligheter. Eventuelle hoved stoppekraner inne i leilighetene.		2031		

FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS



HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER FOR FOLKVANG BOLIGSELSKAP

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 23 mai 2006

1 Innledende bestemmelser

1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Folkvang Boligselskap AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å tilby aksjonærene henholdsvis bolig og butikklokale i:
Grefsenveien 5 A, B og C, Hans Nielsens Hauges gate 4, 6, 8, 10,12,14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 og 30, Borger Withs gate 2, 4, 6 og 8, og Brettevilles gate 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27 i Oslo.

1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 454 800, kroner firehundreogfemtifiretusenåttehundre, fordelt på 4548 aksjer á kr 100.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

3 Utøvelse av boretten

3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksjepost gir borett, altså enerett til bruk av en bolig/butikk i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Aksjonær som innehar 10 aksjer har rett og plikt til bruk av en leilighet på 1 vær., kjøkken m.v. Aksjonær som innehar 16 aksjer har rett og plikt til bruk av en leilighet på 2. vær., kjøkken m.v. Aksjonær som innehar 40 eller 10 aksjer har rett og plikt til bruk av butikklokale

3.2 Aksjeeiers død

Dør en aksjeeier, gis dødsboet melding om at aksjeposten med tilhørende borett må overdras til en person som kan godkjennes av styret innen 6 måneder. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Det samme gjelder hvis en aksjonær ikke bor i eiendommen, eller endelig har tapt sin rett til å bo der. Styret kan forlenge fristen.

Hvis 6 månedersfristen ovenfor ikke overholdes, har selskapet rett til å utpeke en ny aksjeeier. Overdragelsessummen skal tilsvare boligens eller butikklokalets markedsverdi.

3.3 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

Dersom det foreligger uaktsomhet, er aksjonærene pliktig til å betale egenandelen ved skader som boligselskapets forsikringsselskap dekker.

4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling og styre

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær

generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Akseeier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning

- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

7.8 Styremedlemmer

Selskapets styre skal velges blant aksjeeierne og aksjeeiernes ektefeller, og bestå av 5 medlemmer, hvorav en skal være leder. Det velges 2 varamedlemmer til styret. Lederen velges særskilt. Alle styremedlemmer velges for 2 år av gangen, dog slik at minst ett medlem trer ut hvert år, eventuelt ved loddtrekning. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Over styrets forhandlinger føres protokoller som underskrives av møtende styremedlemmer. Ingen beslutning er gyldig uten at den er protokollert og protokollen er underskrevet.

Styrets leder og ett av styremedlemmene tegner selskapets firma. Styret skal ansette forretningsfører og bestemme dennes godtgjørelse

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

7.10 Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

7.11 Styrets årsberetning

I årsberetningen skal det gis opplysninger om forhold som er viktige for å bedømme selskapets stilling og resultat av virksomheten og som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse, samt andre forhold av vesentlig betydning for selskapet, selv om de er inntrådt etter regnskapsårets slutt.

Hvis det er skjedd endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er avtalt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for selskapet og aksjonærene. Det skal også spesielt redegjøres for større utførte, bestilte eller påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.

Videre skal det i årsberetningen inntas oppgave over antallet omsatte aksjeposter.

Antallet aksjonærer som ikke bor i eiendommen og antall leiligheter hvor fremleieadgang er meddelt, skal oppgis i årsberetningen.

7.12 Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.13 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

8 Revisjon

8.1 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

HUSORDENSREGLER

FOR

FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

Vedtatt på ordinært generalforsamling 13.05.02
Endret på ordinær generalforsamling 23.05.06, 10.05.07, 08.05.12, 14.05.13, 07.05.14, 27.04.2022, 23.05.2024, 25.05.2025 og 27.05.2026

Aksjonærene plikter å overholde følgende husordensregler:

1. Orden og bruk av leilighet

1.1 Rotid

Det skal være ro i gården, herunder i leilighetene og fellesarealene, fra kl. 23.00 til 07.00.

Banking, støyende vedlikeholdsarbeider, musikkøvelser eller lignende aktiviteter skal ikke finne sted etter kl. 22.00 på hverdager og før kl. 10.00 eller etter kl. 16.00 på lør- , søn-, hellig- og høytidsdager.

Også utenom de angitte tider bør det utvises hensyn, slik at støyende aktiviteter til minst mulig grad er til sjenanse for andre beboere.

1.2 Husdyrhold

Beboere kan eie en stk hund eller en stk innekatt, så lenge det ikke er en støybelastning, ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Lufting av dyr i bakgårdene er tillatt så lenge dyret holdes i bånd og under kontroll. Dyreeier plikter å fjerne avføring umiddelbart og vise hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke bakgårdene som fast oppholdssted for dyrene.

1.3 Nabovarsel

Dersom det ved bestemte anledninger skal drives støyende arbeid, selskapeligheter eller lignende, skal det henges opp nabovarsel minimum 3 dager i forveien.

Ved omfattende renoveringsprosjekter, rehabilitering av bad, kjøkken o.l. skal det varsles minst én uke i forkant."

2. Orden og bruk av balkonger

Balkonger eller vinduer skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Aksjonærene plikter å fjerne snø og is fra egen balkong.

3. Orden og bruk av innvendige fellesarealer

3.1 Dører
Felles inngangsdør og dør til boder og andre fellesarealer skal alltid holdes låst.

3.2 Trapperom og ganger
Det er ikke tillatt å plassere eller oppbevare gjenstander i trapperom eller ganger (for eksempel barnevogner, sko, søppel, sykler og lignende). Om noe blir plassert her, vil gjenstandene bli fjernet.

Trapperom skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy.

3.3 Vaskerier og tørkeplasser
Styret kan sette opp instruks vedrørende bruk av vaskerier og tørkeplasser, se oppslag i vaskeriene.

3.4 Søppelrom
Avfall sorteres i de respektive kildesorteringsposene, og pakkes behørig inn før det legges i beholderne i søppelrommet. Søl omkring søppelbeholderne må unngås.

Det er kun vanlig husholdningsavfall som kan legges i beholderne i søppelrommet. Papir, glass og metall skal sorteres i egne dunker.

3.5 Diverse
Aksjonærene plikter å slukke lyset etter seg i fellesrom som fellesvaskeri og boder.

Bruk av levende lys eller fyrstikker er forbudt i fellesrom og boder.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetenes inngangsdører.

3.6 Renhold og vedlikehold
Dersom beboers oppussing eller bruk forårsaker mer slitasje, støv og skitt enn normalt, er beboer selv ansvarlig for at dette utbedres og rengjøres.

4. Orden og bruk av utvendige fellesarealer

4.1 Biler, motorsykler og mopeder
Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på gårdsplassen, i stikkveiene eller på plenen.

Mopeder kan parkeres i sykkelbodene dersom de trilles ut og inn av gårdsrommet.

4.2 Ballspill
Ballspill er ikke tillatt i bakgårdene eller på gårdsplassen.

4.3 Diverse
Beplantning og plener skal behandles med forsiktighet.

Foring av fugler er ikke tillatt da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

5. Ansvarsbestemmelser

Aksjonærene blir erstatningspliktige for skade som oppstår som følge av uaktsomme brudd på husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet. Aksjonærene er også ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av andre personer, herunder fremleietakere, som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

6. Generelt

Skilt, plakater, antenner, flaggstenger, markiser etc. kan kun settes opp etter skriftlig godkjennelse fra styret.

Meldinger fra styret ved rundskriv, oppslag eller lignende gjelder på samme måte som husordensreglementet.

Beboerne plikter ellers å utvise godt naboskap.

Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig.

Tips og retningslinjer fremleie

Styret gjør oppmerksom på at fremleier vil være erstatningsansvarlig for eventuelle skader som blir påført boligselskapets eiendom i fremleietiden ved uaktsom opptreden av leietakeren eller andre som er gitt adgang til eiendommen av fremleieren, jf. husordensreglene punkt 5.

Vi ber om at leietaker blir gjort oppmerksom på rutiner i boligselskapet (fellesvaskeri, søppelhåndtering etc), husordensreglene, samt viktigheten ved å melde fra om skader på/i leiligheten, eks. vannskade, o.l. Om det i utleieperioden byttes leietaker, må det meldes fra om hvem som er ny leietaker.

Deres adresse i fremleietiden, leietakers kontaktinformasjon og fremleiekontrakten skal sendes til vår forretningsfører Enqvist Eiendomsdrift AS. Kontaktinformasjon Enqvist Eiendomsdrift AS: Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo. E-post: post@enqvist.no.

Videre refereres det til vedtektene 3.3:

3.3 Overlating av bruk til andre

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to åre-ne. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

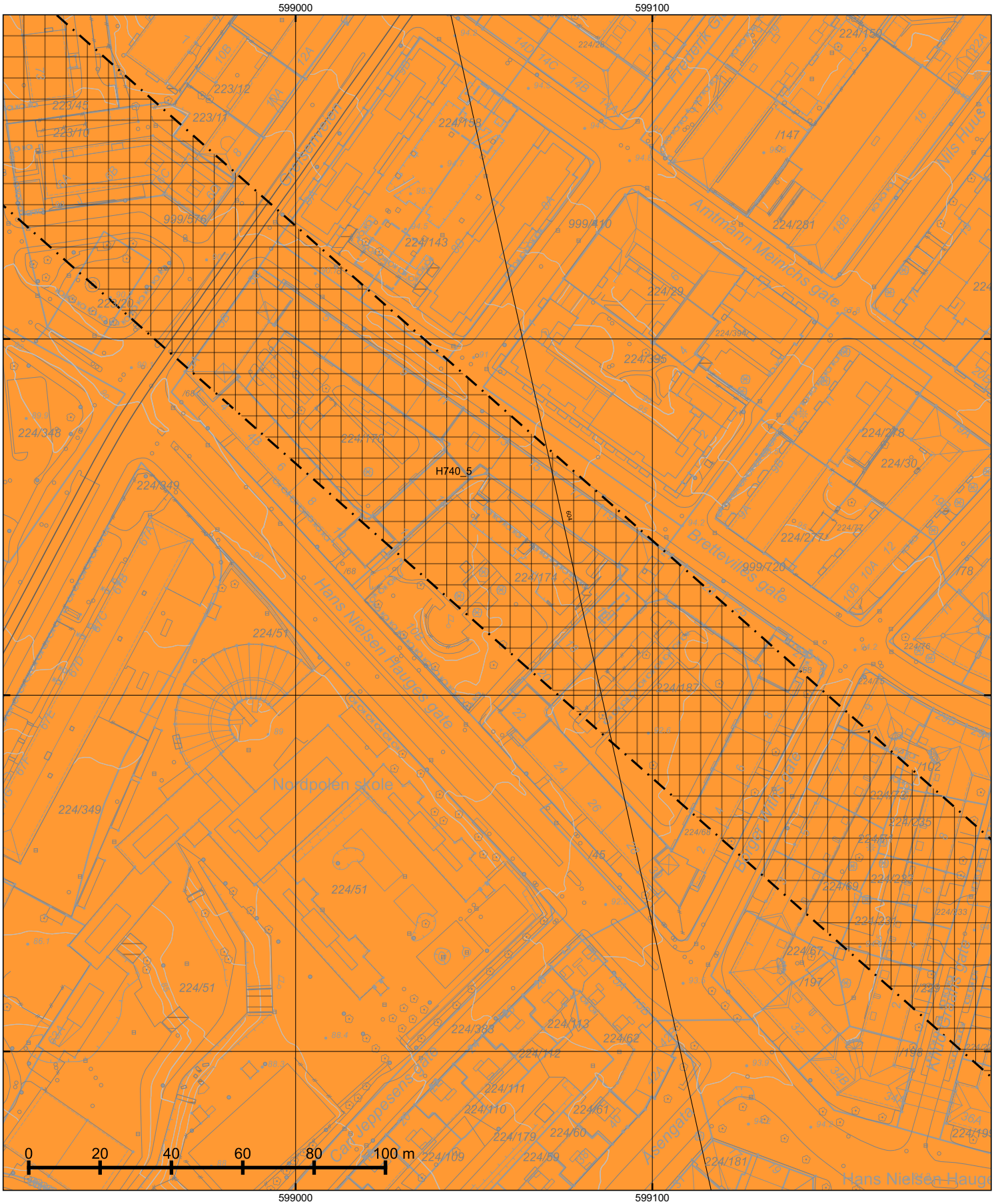
- *aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjenes-te, sykdom eller andre tungtveiende grunner*
- *et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen*
- *det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstands-felleskapsloven § 3 annet ledd.*

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søk-naden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

Styret i Folkvang Boligselskap AS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

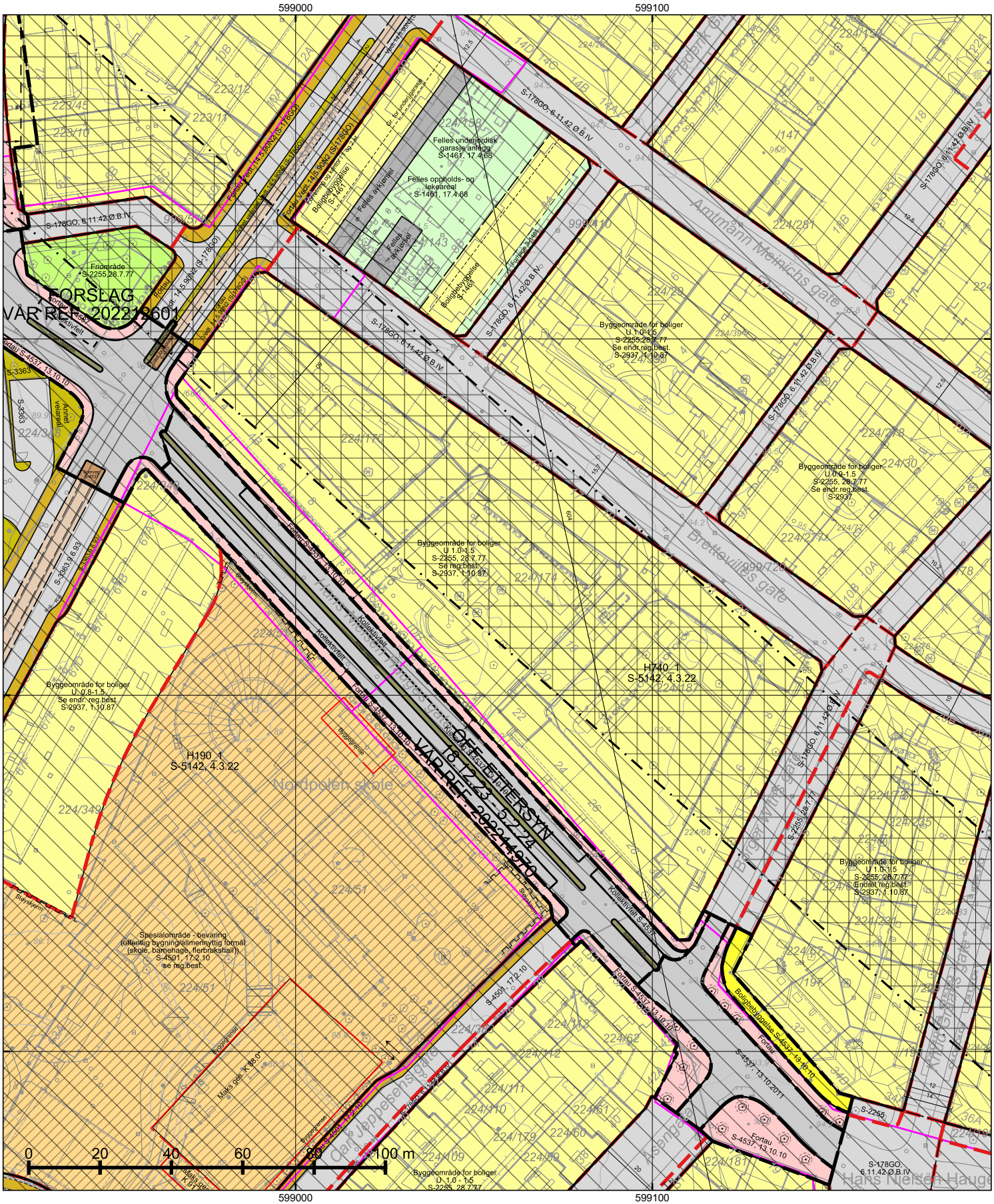
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146320/ 86516389
Deres ref.: 19720/ CELENASOLLI
Adresse: BORGER WITHS GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/68

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

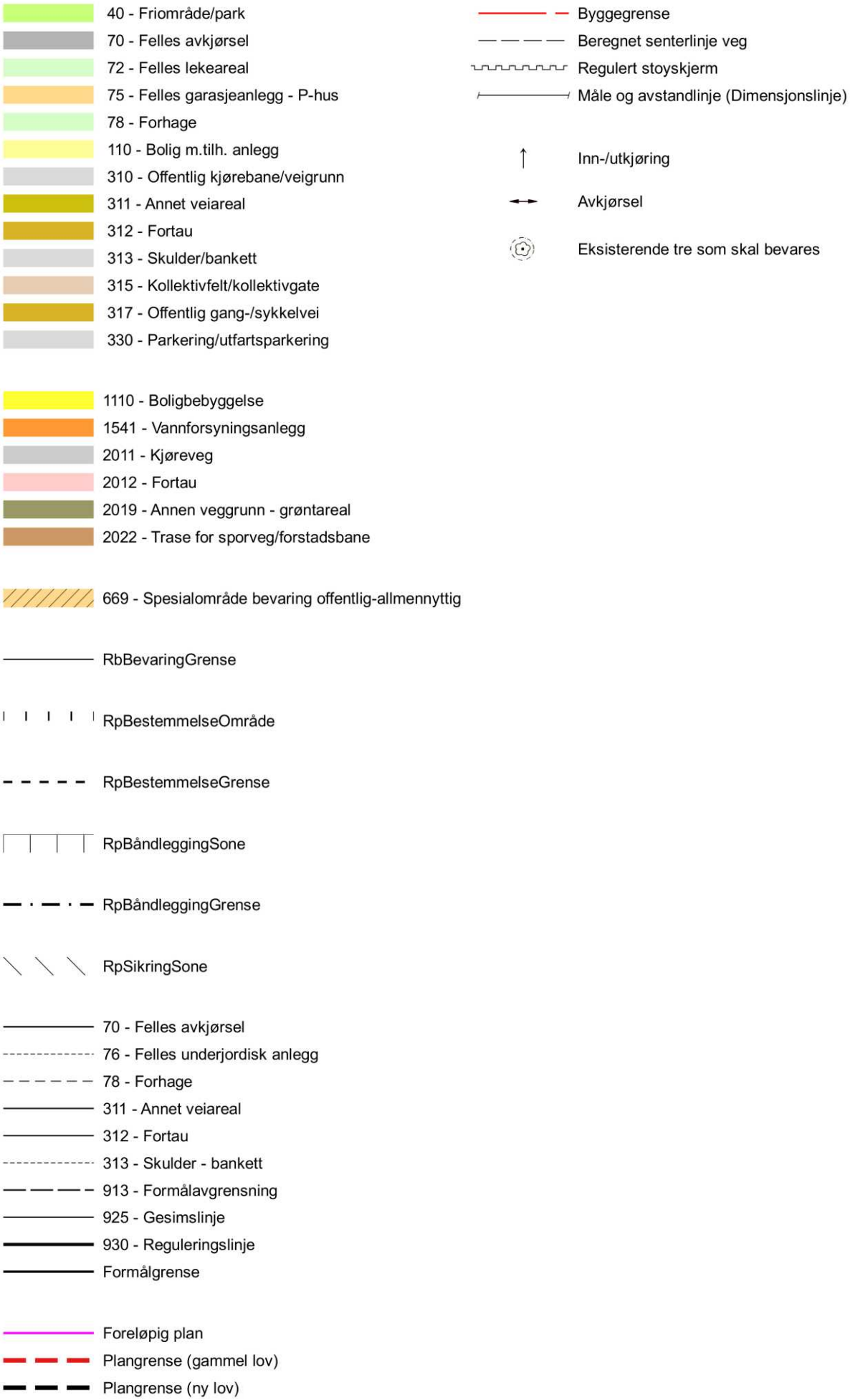
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

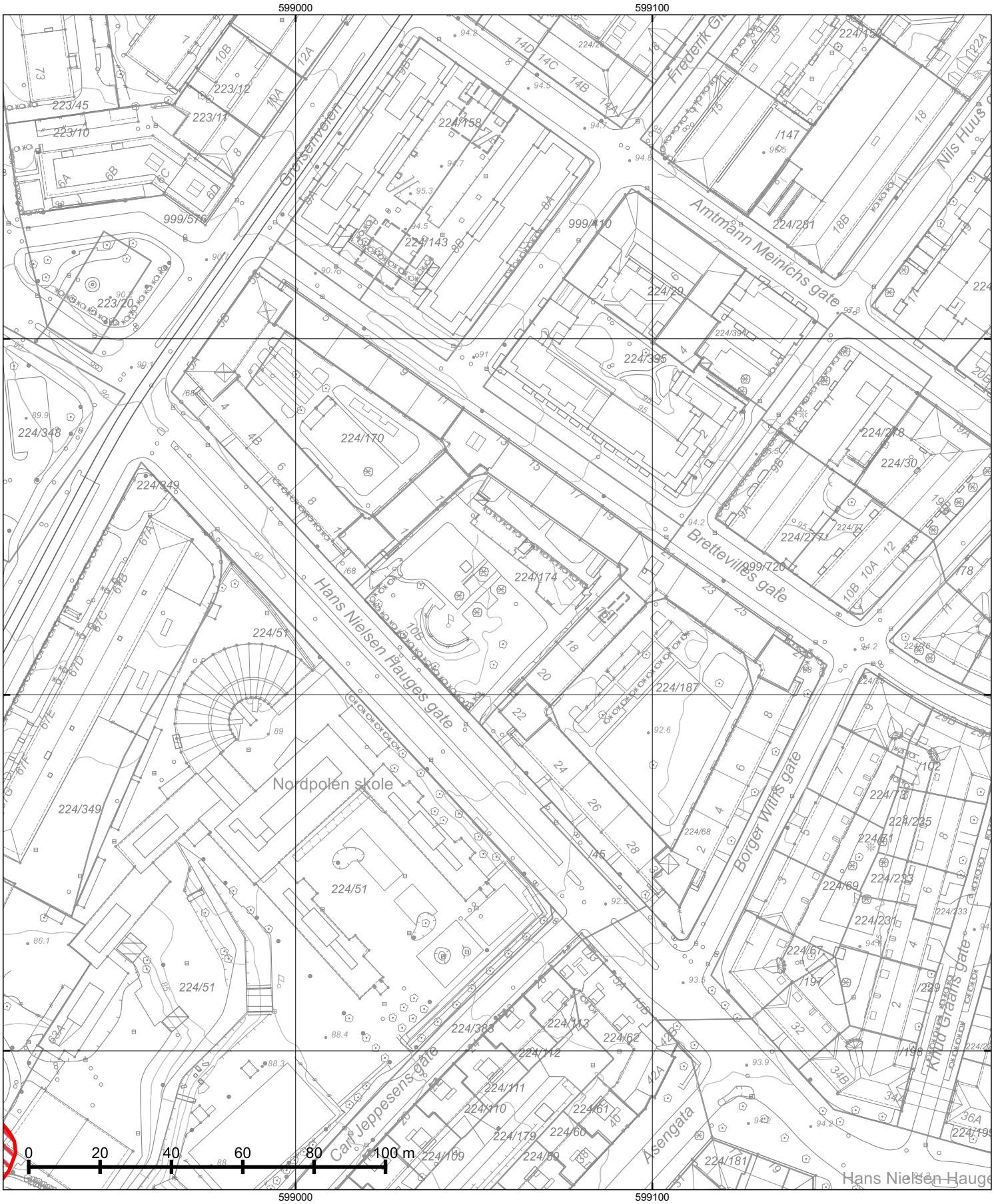
PlottID/Best.nr: 146320/ 86516389
Deres ref.: 19720/ CELENASOLLI
Adresse: BORGER WITHS GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/68

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

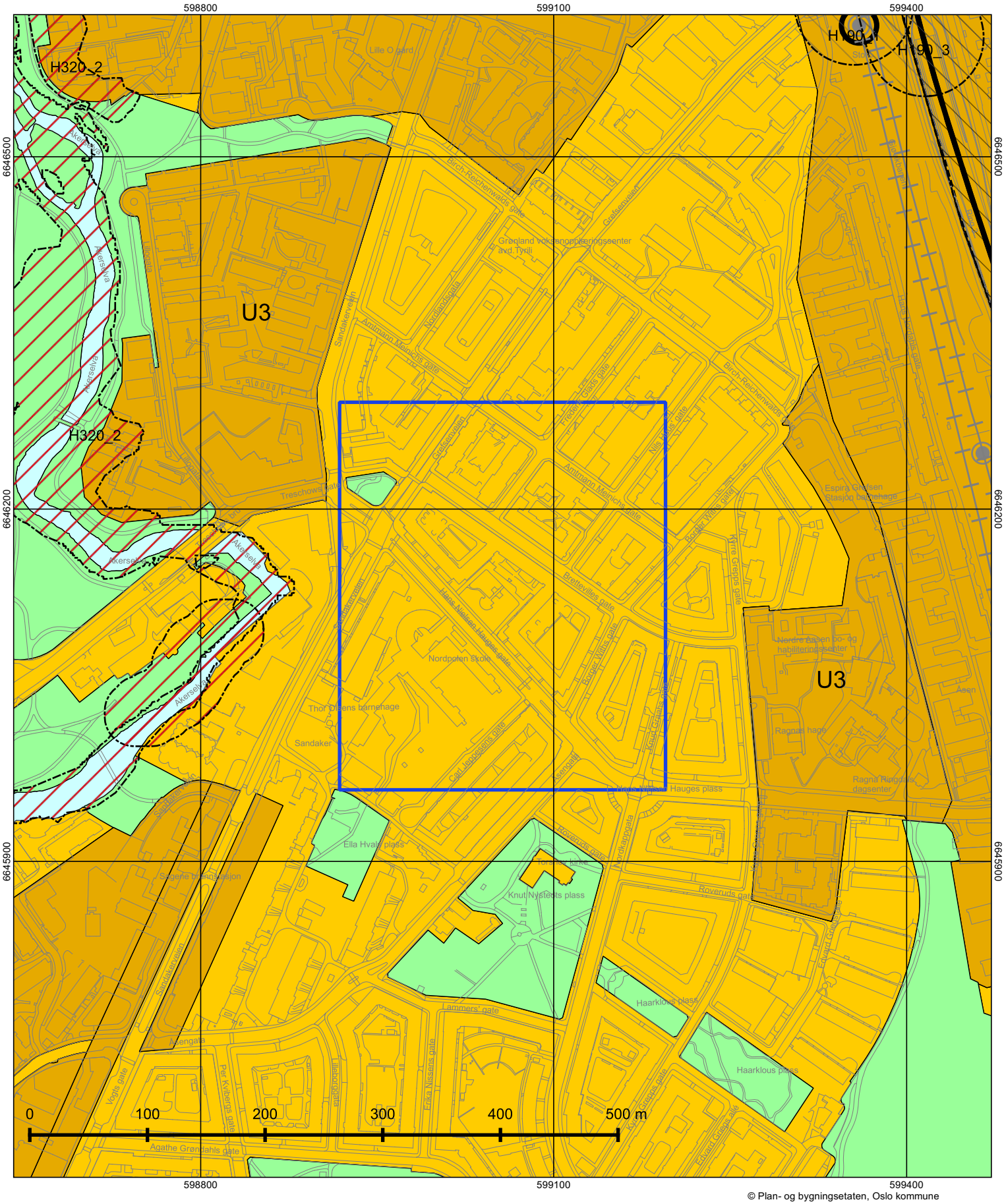
Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146320/ 86516389
Deres ref.: 19720/ CELENASOLLI
Adresse: BORGER WITHS GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/68

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.


598800
599100
599400
6646500
6646200
6645900
H320_2
H320_2
H190_1
H190_3
U3
U3
Lille Ø gård
Grønland voksenopplæringssenter avd. Tyrili
Nordpolen skole
Thor Olsens barnehage
Sandaker
Nordre Aasen bo- og habiliteringssenter
Aasen
Ragnar hage
Ragna Ringdals dagsenter
Espira Grefsen Stasjon barnehage
Ella Hval's plass
Knut Nystedts plass
Haarklous plass
Haarklous plass
Hauges plass
Akerselva
Akerselva
Akerselva

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

S-4537

Mindre detaljregulering med reguleringsbestemmelser for del av Hans Nielsen Hauges gate.

Vedtaksdato: 13.10.2010

Vedtatt av: Byutviklingskomiteen

Vedtaksdokumenter: 200901793

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200901793

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV HANS NIELSEN HAUGES GATE. GNR./BNR. 223/20, 224/36, 224/45, 224/62, 224/67, 224/68, 224/191, 224/197, 224/198, 224/345, 224/348, 224/349 OG 224/383.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200901793 datert 19.01.2010, revidert 04.06.2010.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse, industri
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau, annen veigrunn –grøntareal, trasé for sporvei

§ 3. Bebyggelse og anlegg
3.1 Bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse
For feltet gjelder bestemmelser for tilstøtende byggeområde i S-2255, vedtatt 28. juli 1977.

3.2 Bebyggelse og anlegg: industri
For feltet gjelder bestemmelser for tilstøtende byggeområde i S-2255, vedtatt 28. juli 1977 / S-2937, vedtatt 01. oktober 1987.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Samferdselsanlegg innenfor planområdet skal være offentlige.

4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei
Innenfor deler av kjøreveg, avgrenset med bestemmelsesgrenser og markert med påskrift på plankartet, tillates kun kollektivtrafikk, inkludert holdeplasser.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: annen veigrunn – grøntareal
Feltene skal opparbeides med vegetasjon samtidig med etablering av kollektivfelt på strekningen.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: fortau
Trær som vist på planen skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at store trær skades eller fjernes skal de erstattes av ett eller to nyplantede trær. Dersom stammeomkretsen til treet som fjernes er mellom 60 og 90 cm målt 60 cm over terreng, skal det erstattes av minimum ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt 60 cm over terreng skal minimum to nye trær plantes.

Oslo

S-5142

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

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

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

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

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

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

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

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

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

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

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

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

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

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

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

Vibrasjoner

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

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

1.3.2 Støy i driftsfasen

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

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

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

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

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

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

a) Utbyggingsfaser.

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

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

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

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

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

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

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

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

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

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

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

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

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

2.2.1.2 Utnyttelse

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

2.2.1.3 Plassering

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

2.2.1.4 Høyder

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

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

2.2.2.1 Arealbruk

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

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

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

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

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

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

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

2.2.2.5 Utforming

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

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

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

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

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

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

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

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

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

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

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

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

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

3.1.3.1 Arealbruk

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

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

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

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

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

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

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

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

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

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

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

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

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

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

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

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

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

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

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

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

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

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

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

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

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

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

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

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

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

7.4 Fortau

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

7.5 Gangforbindelser

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

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

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

8.1 Overvannsløsning

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

8.2 Utomhusanlegg

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

8.3 Tiltak for nærområdene

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

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

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

Knytning(er) mot andre planer: 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 41871, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V140590N2, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.
Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Anmeldelse til Tegningen

BYGNINGSKONTORET
B.J.-No. 1635 1976
OSLO

Ferdig attestert 28-8-1936

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 19 b Brettevillesgate Kvartal I

Indlevert 17 oktober 1931

Attestert
Duplikat undt brandchefen

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

Kristiania den 17de oktober 1931

A. Lillevik

880

Sendes hr. reguleringschefen.
Den projekterte beliggende tegning paa 3 matr. nr., nemlig: 19a Bretteville gt, 10 og 24 Hans Haugs gt. Der er ikke oplyst kortforretning over tegningsarealet. Refereres paa 19a Br. og 10 Hans Haugs gt. 24 H. Haugs gt. tidligere Oslo kom.

Oslo opmålingsvesen 20/10 - 1931

Nilsgaarden

Eckhoff

1413.

2

1413
31 PH/C

OSLO VANN & KLOAKKVESEN

Brettevilles gate 19B - kvartal I

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjer er inntegnet på bl. 1 med blått.

Brettevilles gate og Grefsenveien er regulert i henholdsvis 15,7 og 20,0 m. bredde. Hans Hauges gate er regulert i 20,0 m. bredde med 8,0 m. tilbaketrukket byggelinje på nordsiden.

I Grefsenveien vil de bestående høider bli beholdt: kote 89,65 ved midten av Hans Hauges gate og kote 90,65 ved midten av Brettevilles gate med jevn stigning mellem disse punkter.

Brettevilles gate skal falle jevnt efter midtlinjen fra kote 90,65 ved Grefsenveiens østside til kote 90,50 ved vestsiden av Fredrik Glads vei. Ved østsiden av Fredrik Glads vei skal den ligge på kote 90,50 og stige jevnt herfra efter midtlinjen til kote 93,70 ved vestsiden av Nils Huus' gate.

Hans Hauges gate skal stige efter midtlinjen mot øst med 1:275,0 fra kote 89,65 ved Grefsenveiens østside.

Fortågsstigning i Grefsenveien og Hans Hauges gate inntil 12 cm., i Brettevilles gate inntil 10 cm.

Bebyggelsesplanen må forelegges reguleringsrådet.

Oslo reguleringsvesen den 2/11 1931.

Harald Hals

OSLO VANN OG KLOAKKVESEN
3557 4-NOV 1931

Offeli

J. nr. 3557/1931. Matr. nr. 19B Brettevillesgate kv. I.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

Jeg kan ikke uttale mig om kjellergulvets høide forinnen de fornødne ledninger er inntegnet i planene og det fornødne snitt langs uttrekskloakken er vedlagt anmeldelsen.-

Jeg vil dog ikke undlate å gjøre opmerksom på at anbringelse av vannklosetter i denne eiendom krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.- Jeg vil heller ikke undlate å gjøre opmerksom på at der under bebyggelsen går en 18" kloakk og en 6" vannledning.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 13. november 1931.

Bygn. chefens J.nr. 033
mottatt 17 NOV 1931

Ole Olsen

Knut Arbo

3

Overrendes hr. brandchefen i anl. bl. 18.
Oslo 18/11-31
P. Knudsen.

1637/31

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Anmeldelsen bl. 18 anbefales på de av brandstyret den 12. ds. opstilte betingelser (bl. 17).

Oslo Brandvesen den 20. november 1931.

H. Brackstad.

Bygn. chefens J.nr.:
mottat.: 21 NOV. 1931

Overrendes Oslo helseråd.
Oslo 21/11-31
P. Knudsen.

SB/VW.

Ad: 19b Brettevillesgt. kvt. I.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 71^2 og 74^1 anbefales innvilget.

Hertil er innkommet foramdret plan ved gjennemkjørsel bl. 19 og 20 som vedlegges.

Balkongene må ikke være bredere enn 0.65 m. utvendig. Gulv i værelser over portrum må gjøres dobbelt med luftrum mellem begge gulv og således at de yder full beskyttelse mot kulde.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum må følges undtatt kravet om direkte lys for de innvendige rums vedkommende. Disse siste må skaffes frisklufttilførsel.

Entreene må få tilstrekkelig ventilasjon. Der må borres huller nederst i dørene til W.C. hvis entreene ikke får særskilt avtrekk.

Alle kott må ventileres.

Badegulvene må ha godt fall til sluk så vann ikke strømmer inn til W.C.

Overlystrappene må ventileres øverst.

Fyrrummene må få særskilt avtrekk og frisklufttilførsel.

Opmerksomheten henledes på vedlagte skjema for isolasjon m.m. Butikkenes bruk må anmeldes.

Forøvrig må bygningslovens bestemmelser følges.

Bygn. chefens J.nr.:
mottat.: 5 - DEC. 1931

Oslo helseråd den 2. desember 1931.

Odd Schmidt.

Sigurd Dahl

4

N.d. til innstilling
Oslo 8/12.31
Okhagens

1633/31.

Overrekkes Oslo reguleringsråd i anl. godkjennelse av bebyggelsesplanen.
Oslo 10/12.31
Okhagens

1691

1691
31 OH/O

Brettevilles gt. 19B, kv.I

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Reguleringsrådet fattet den 10/11 1931 sådan beslutning:

"Bebyggelsesplanen godkjennes i det vesentlige.

Dispensasjon fra bygningslovens § 66 anbefales.

Hjørneløsninger godkjennes under forutsetning av at fasadene godkjennes."

Utskrift av reguleringsrådets forhandlingsproto...111 samt reguleringschefens skrivelse av 6/11 1931 vedlegges.

Oslo reguleringsvesen den 12/12 1931.

Bygn.chefen i Oslo
mottatt 14 DEC 1931

Harald Hals

Ostfeldt

N.d. til innstilling
Oslo 15/12.31
Okhagens

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arb.
Vilkår for byggetillatelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	Kv. H.N.Hauges gt. -F.Withs gt. Brettevilles gt. -Grefsenveien	Journalnr.	87/1373
Arbeidets og bygningens art	Etterisolering samt utbedring av balkonger	Innlevert	27.3.87
Byggherre	a/s Folkvang Boligselskap, Brettevilles gt.17, 0481 Oslo 4		
Anmelder	Samfunnsteknikk A/S, Gjerdrumsvei 12, 0486 Oslo 4		

LT/RG

Oslo, den 6. juni 1987
11. juni 1987

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.

Approbasjonen omfatter etterisolering av hele kvartalet samt utbedring av balkongrekkverk.

Bygningskontrollen vil anbefale at murverk som brysting på balkongene i størst mulig grad beholdes.
En introduksjon av plateklædning vil være uheldig rent arkitektonisk. Dette gjelder spesielt gatefasadene.

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

- [X] 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. ventillasjonsanlegg at 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, første 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.

Skj B 17

Sven Sandberg
Overarkitekt

Liv Trengereid

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.0[illegible], evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmeld[illegible]g). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljetyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig kraftstildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORD ARKITEKTUR AS
Grinidammen 10
1359 EIKSMARKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.07.2021
	201906832 - 22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Casper Gavin	

Adresse:	GREFSENVEIEN 5 MED FLERE	Eiendom:	224/68/0/0
Tiltakshaver:	FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS	Søker:	NORD ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grefsenveien 5 med flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for boring av energibrønner, mottatt 22.04.2021.
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201906832			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	11.11.2019	20/5

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn er behandlet med avvik.

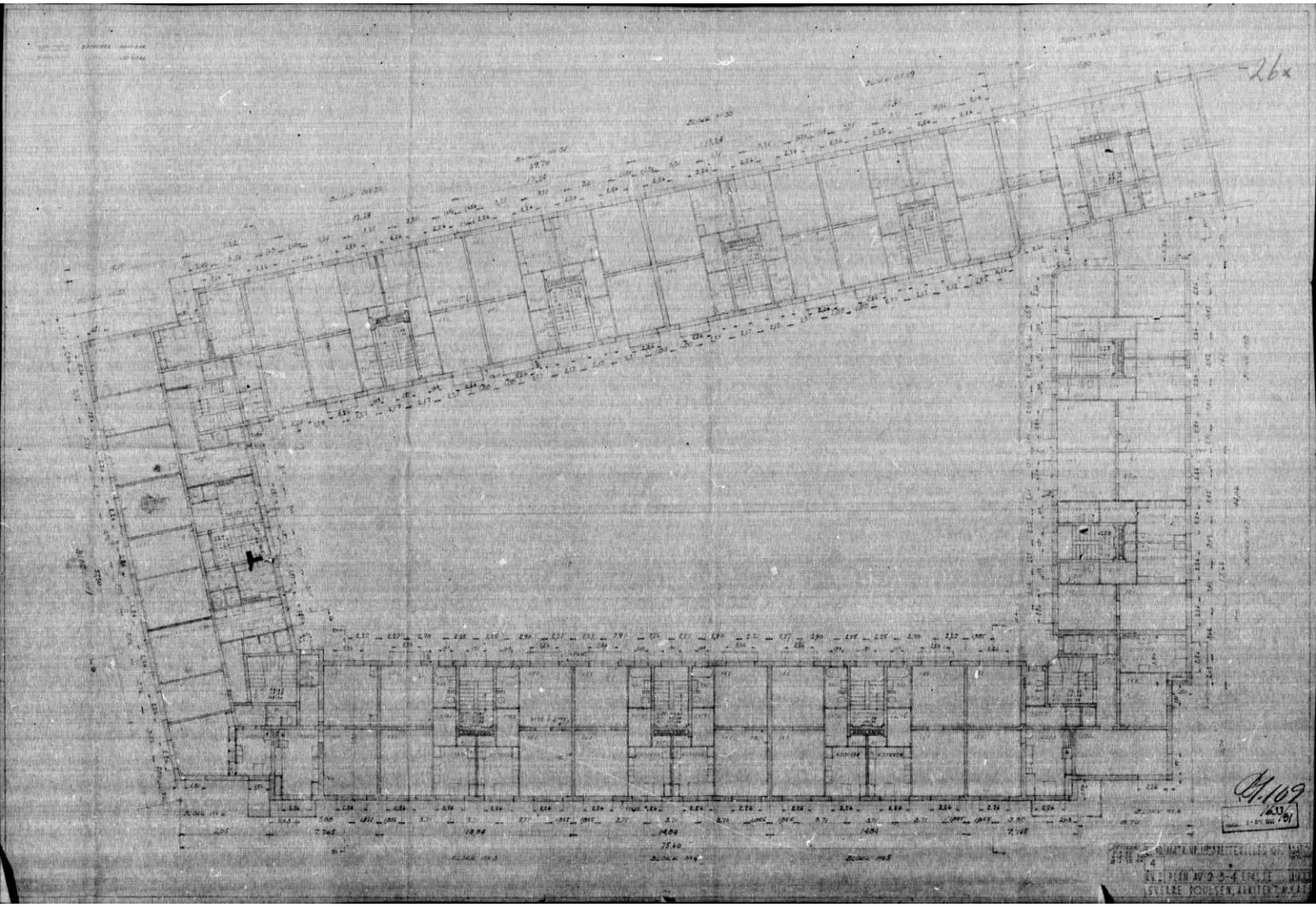
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Casper Gavin - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS, c/o Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 OSLO



enova

Energiattest



Adresse	
Grefsenveien 5A, 0482 OSLO	
Dato for energimerking **13.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321224**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80551452**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **68**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1933**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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
135,67 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
135,67 kWh/m²	**8 140 kWh**



Grefsenveien 5A, 0482 OSLO

Detaljering

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

Grefsenveien 5A, 0482 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak utendørs

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 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: 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 21: Termografering og tetthetsprøving

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

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:
Grefsenveien 5 A, 0482 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 68, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169260071

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

Saksbehandler: Hege Berg Thomstad

Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 922 50 477

E-post: hegeberg.thomstad@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.
