PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

OSKAR BRAATENS GATE 2

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattester

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 238
Andelsnummer 30

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 30.10.2025 **Rapportdato:** 31.10.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2533 **Referansenummer:** RG1168

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen

op@oparnesen.no

950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Norsk takst

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

Andelsleilighet med sentral og attraktiv beliggenhet på Torshov.

Bygningen er oppført i 2001 og går over 6 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene.

Leiligheten har en gjennomgående planløsning.

Balkong med kveldsol og svalgang med morgensol.

Boligen ligger i 5. etasje og består av entrè/gang, bad/wc, stue/kjøkken og 3 soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 4 m².

Oppvarming med panelovner.
Varmekabler på badet.

Det er opplyst om blant annet følgende oppgraderinger:

- Ny benkebelysning på kjøkkenet og ny lampe på badet i 2025.
- Nymalt overflater stue/kjøkken og 2 soverom i 2022.
- Nye balkonger i regi av Borettslaget i 2016.

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

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

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

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

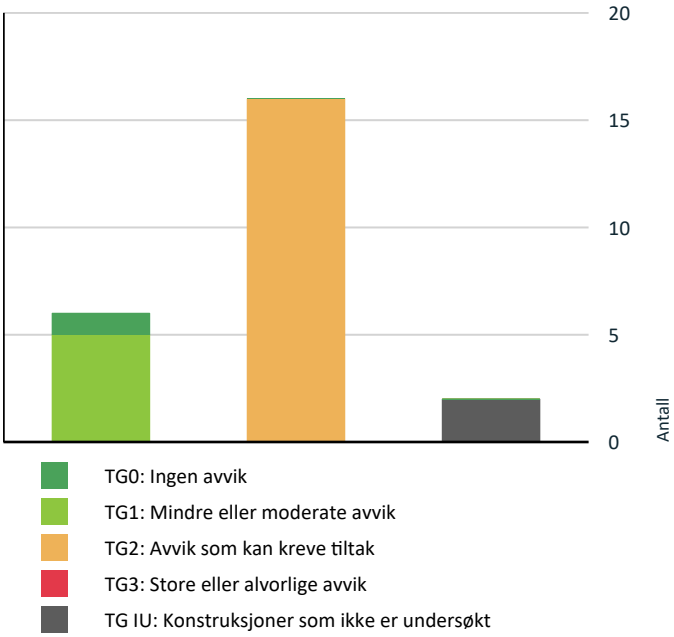
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er endret ved at det er etablert et ekstra soverom i stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2001

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Moderne boligblokk fra 2001 over 6 etasjer og underjordisk garasjeanlegg med heis mellom etasjene. Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av teglsteinsforblending.
Saltak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass fra byggeåret.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30.

TG 2 Dører

To-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold. Utskifting og utvendig vedlikehold er normalt Borettslagets ansvar. Nærmere undersøkelser må gjennomføres.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med kveldsol på 2 m² og utgang fra stuen.
Rekkverket på balkongen tilfredsstiller dagens krav.

Svalgang med morgensol som benyttes til frokostbalkong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket på svalgangen er lavere enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om endring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvoverflater består av eikeparkett.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.
Det er opplyst om nymalte overflater i 2022 sett bort fra entrè/gang og hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parkett med enkelte småskader og noe gulvknirk.
Overflater for øvrig med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt 15 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stue og kjøkken. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Slike høydeforskjeller er normalt i tilsvarende boliger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

TG 2 Innvendige dører

Formpressede dører fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dører med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold.
Badedøren har en skade og bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/WC

Generell

Badet er fra byggeåret.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist noe misfarging av fuger i dusjen og enkelte silikonfuger slipper.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt fall på badegulvet og tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og dørterskel. Fallforhold under badekaret er ikke kontrollert.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Nærmere undersøkelser må gjennomføres. Selv om bom eller hul-lyd ikke alltid er et umiddelbart problem bør det overvåkes jevnlig.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og antatt fuktsikring av gulv med underliggende banemembran. Vegger er antatt fuktsikret med smøremembran. Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Det må gjennomføres nærmere undersøkelser og det bør fortsatt benyttes badekar eller installeres dusjkabinett slik at gulv og vegger ikke utsettes for økt fuktbelastning.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Innfliset badekar med dusjvegg.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Overskap.
- Speil med lys.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sanitærutstyr med noe bruksslitasje.
Det er begrenset tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres bedre tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

5. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

5. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater.
Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap.
Ett-greps blandebatteri. LED-benkebelysning.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Plass for frittstående side by side kjøl og frys med isbitmaskin og vanndispenser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med alder og noe bruksslitasje.
Det er ikke montert automatisk vannstoppventil.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg og varmtvannsbereder i rom uten sluk.

Tilstandsrapport

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd og vurderingen er basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med rør i rør system.
Rørfordelingsskap og hovedstoppekran er plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid oppnås i 2026 og vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.
Varerør er ikke ført helt inn i rørfordelingsskapet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Varerør bør føres helt inn i rørfordelingsskapet.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør er av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid oppnås i 2026 og vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksvifte plassert over kjøkkenventilatoren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på avtrekksviften og vurderingen er basert på alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da avtrekksviften fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder antatt på 120 liter fra byggeåret er plassert i kjøkkenbenken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsberederen er over 20 år og var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vurderingen er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak da berederen fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Porttelefonanlegg

Defigo appstyrt porttelefon med fjernstyring via mobiltelefon.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med 2 jordfeilautomater og
5 automatsikringer. Til sammen 7 fordelingskurser.
Hovedsikringer og overbelastningsvern på 32 A.
Fjernavlest måler.
Det er opplyst om ny benkebelysning på kjøkkenet og ny taklampe på badet i 2025.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det bør basert på alder gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Generell kommentar

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Felles brannvarslingsanlegg. Brannslange i kjøkkenbenken.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

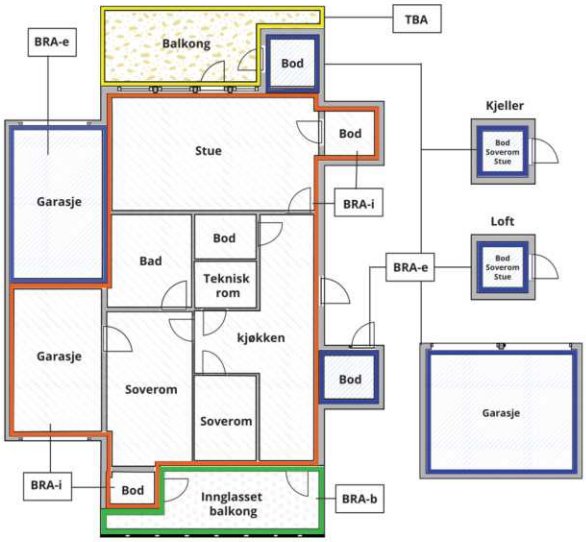
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	69			69	2
Kjeller		4		4	
SUM	**69**	**4**			**2**
SUM BRA	**73**				

Romfordeling

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

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Planløsningen er endret ved at det er etablert et ekstra soverom i stuen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til de enkelte kontrollpunktene.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	69	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Karl A Frelsøy Unstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	238		0	1058.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO

Hjemmelshaver
John B Ruud AS, Borettslaget Lille Rosenlund

Kommentar
Arealet er felles for hele Borettslaget som er fester av eiendommen.
Bortfester er John B Ruud AS.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND	984192827		SOLIBO AS	Unstad Karl Arthur Frelsøy, Unstad Renate Marjorie Wang

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
30

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet på Torshov.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vann.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp.

Om tomten
Felles festet tomt på 1059 m².

Parkering
Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	22.10.2025	Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier	30.10.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.10.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/RG1168

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250232

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Karl A Frelsøy Unstad	Renate M Wang Unstad

Gateadresse
Oskar Braatens gate 2

Poststed	Postnr
OSLO	0474

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250232

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Man kan søke om leie av parkeringsplass i felles garasje, og flere av parkeringsplassene har lader for elbil. (Parkeringsplass/ladeboks for elbil følger ikke med leiligheten)

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250232

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250232

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250232

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karl Arthur Frelsøy Unstad	e4bd2cce0ce74e323acf8 5fadacc03e48e1bcd95	22.10.2025 13:30:46 UTC	Signer authenticated by One time code

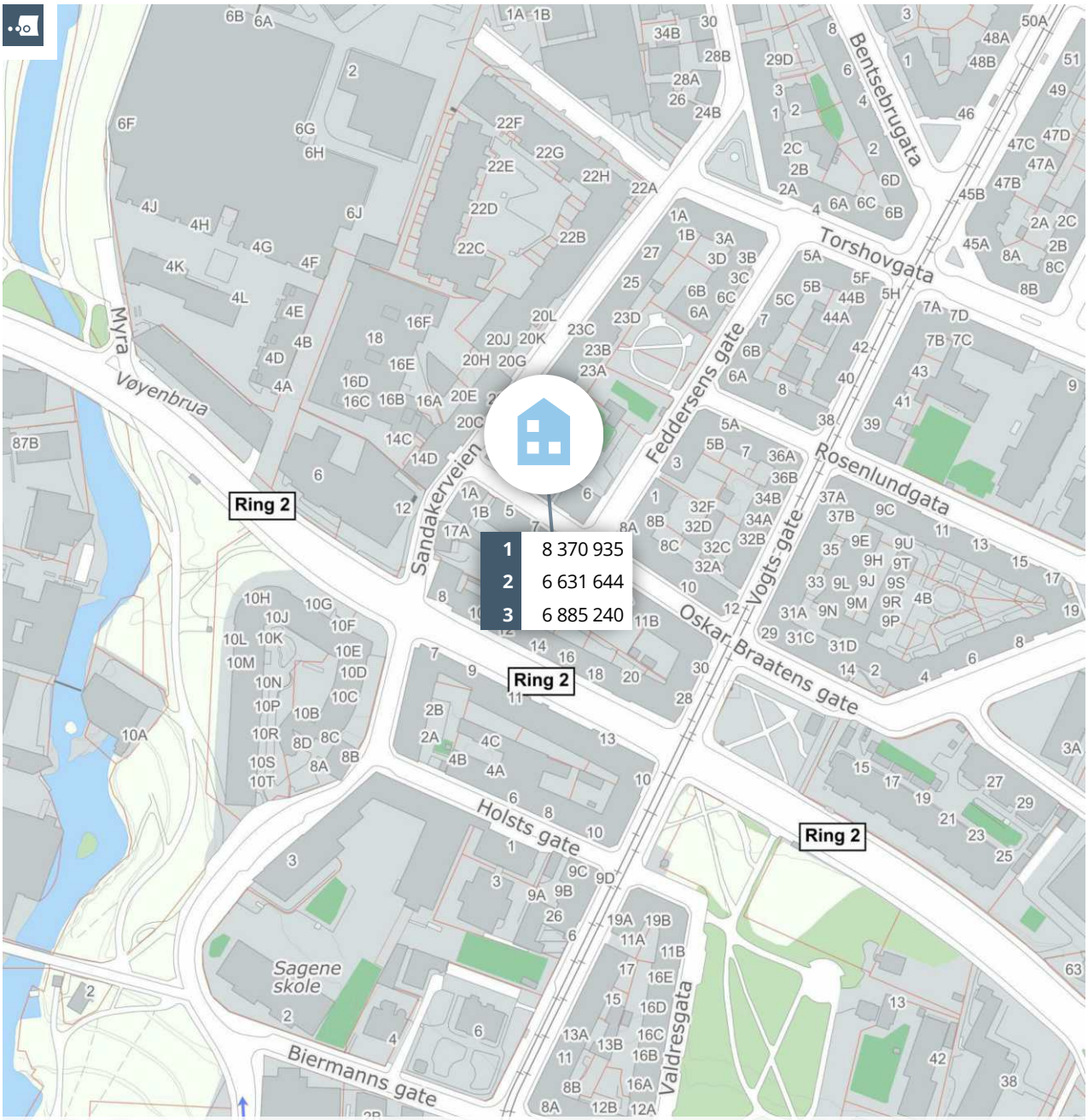
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Marjorie Wang Unstad	7d0aee8aa58042d5a61b 33a31b2431f6ab23c175	22.10.2025 13:31:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306250232

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

OSKAR BRAATENS GATE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 22.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 2001

GNR 225 BNR 238 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 2

Verdivurdert til

6 590 000

510 000	7 100 000	102 899
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	6 800
Formue	-
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Oskar Braatens gate 2 77 m² 2001 5. etg 3 sov	04.06.2024	7 375 000	**7 780 000**	590 935	8 370 935	**108 713**
2 Oskar Braatens gate 2 69 m² 2002 3. etg 3 sov	03.09.2024	6 100 000	**6 100 000**	531 644	6 631 644	**96 111**
3 Oskar Braatens gate 2 69 m² 2002 2. etg 3 sov	20.03.2025	6 400 000	**6 350 000**	535 240	6 885 240	**99 786**

Attraktiv 4-romsleilighet med solrik balkong og heis beliggende i 5.etasje. Boligen har en praktisk og effektiv planløsning med tre soverom, baderom og åpen stue/kjøkkenløsning.

Kort oppsummert:

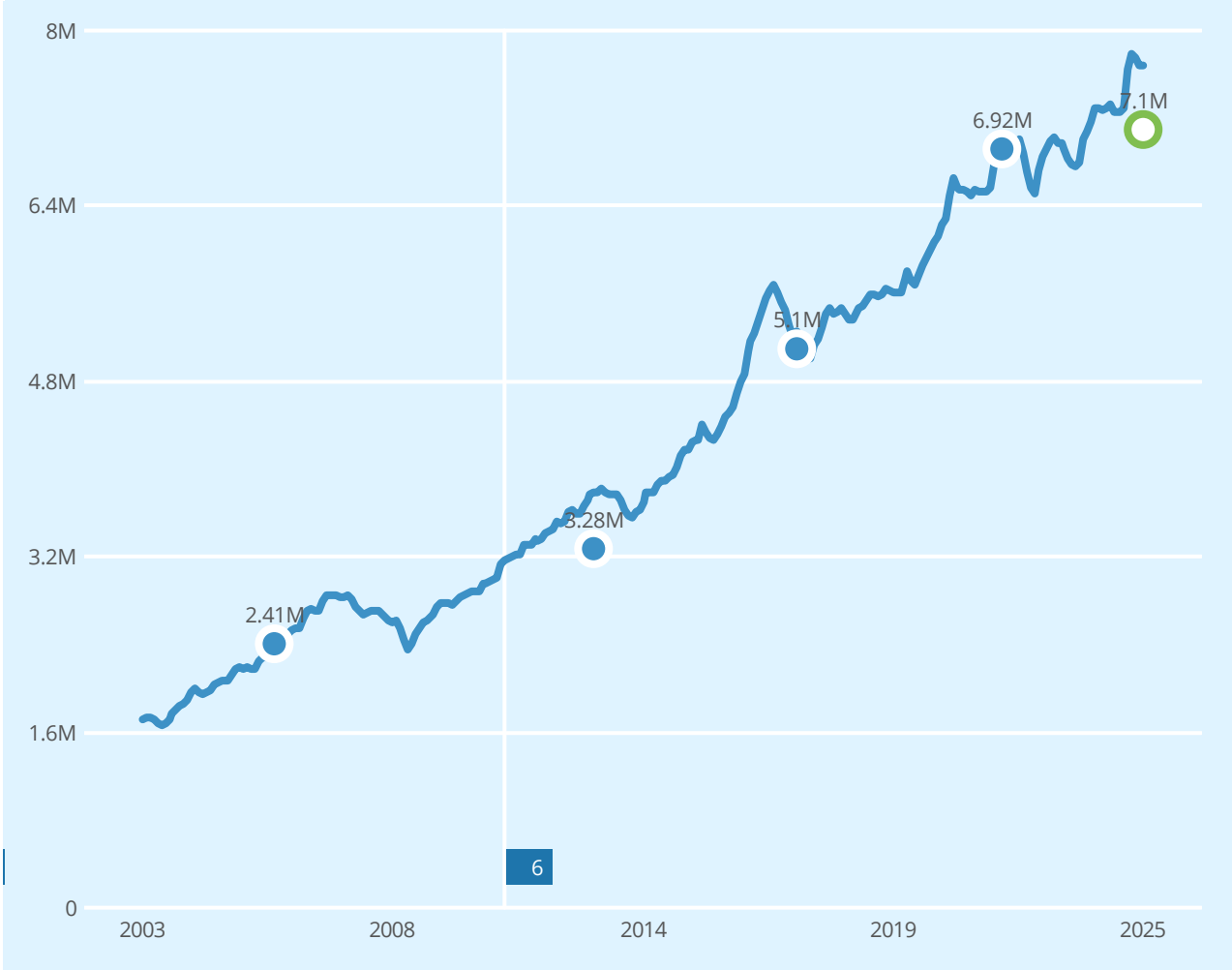
* Gjennomgående, høyt og luftig i byggets 5.etasje.
* Solrik balkong med ettermiddags- og kveldssol.
* Bod i kjeller.
* Mulighet for leie av parkeringsplass i kjeller.
* Heis.
* Svalgang med morgensol.
* Sentral beliggenhet med kort vei til "alt" man trenger.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
22.03.2022	29.03.2022	25.05.2022	5 300 000	6 400 000	517 518	6 917 518
05.08.2017	15.08.2017	03.10.2017	4 650 000	4 550 000	554 346	5 104 346
18.02.2013	25.02.2013	19.03.2013	2 520 000	2 800 000	475 952	3 275 952
01.12.2005	01.12.2005		-	1 960 000	446 566	2 406 566

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 2 grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

49
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

28
leiligheter solgt

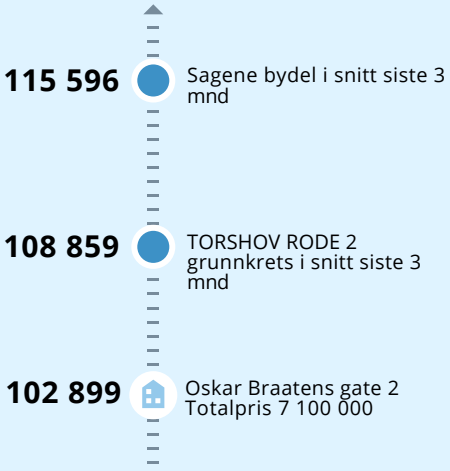


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Komplett Eiendomsmegling AS
E-post: anders.nykkelmo.solem@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Borettslaget Lille Rosenlund**

Megleropplysninger 31.10.2025
Vi viser til forespørsel av 30.10.2025

Boligselskap:	Borettslaget Lille Rosenlund
Organisasjonsnr:	984192827
Gnr./bnr:	225/238
Eier(e):	Karl Arthur Frelsøy Unstad / Renate Majorie Wang Unstad
Seksjons-/andelsnr:	30
Adresse:	Oskar Braatens gate 2, 0474 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/lillerosenlund/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/lillerosenlund/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Ja
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Tryg Forsikring, avtalenr 6599483
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Festet. Kartverket bekrefter at det ikke trengs samtykke fra bortfester ved overdragelser.
· **Parkeringsbestemmelser:**	Parkeringsplass fordeles etter venteliste (Se vedtekter/husordensregler)

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.77.18440
Nominell rente(flyt):	5,45 %
Innfrielsesår:	2048
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.10.2025:	kr 4 490 511
Andel av saldo:	kr 142 018
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	OBOS-banken
Lånenummer:	9820.73.67141
Nominell rente(flyt):	5,50 %
Innfrielsesår:	2051
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.10.2025:	kr 13 150 789
Andel av saldo:	kr 378 039
IN-ordning:	Nei

Lån III:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.85.84952
Nominell rente(flyt):	7,20 %
Innfrielsesår:	2026
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.10.2025:	kr 194 495
Andel av saldo:	kr 5 046
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld pr.d.d:

kr 525 104

Pr mars 2025 undersøker styret hvor vidt garasjekjeller bør utbedres for tetting og fjerning av lukt. Dette omhandler reparasjon av betong, estimert kostnad på kr 200.000,- Omfang eller finansiering er ikke avklart.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.269,- pr. md.
Bredbånd (Global Connect)	kr 229,- pr. md.
Lånekostnad lån II	kr 2.225,- pr. md.
Lånekostnad lån III	kr 401,- pr. md.
Lånekostnad lån I	kr 576,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.700,- pr. md.

Andelseier belastes i dag ytterligere kr. 750,- pr mnd. for parkeringsplass. Denne medfølger ikke boligen ved salg.

Informasjon vedr. festekontrakt:
Fester tomt av John B. Ruud AS. Festeavgiften reguleres med konsumprisindeksen hvert år. Festetiden gjelder fra 1. januar 2002 og i 80 år med rett for fester til å forlenge festeforholdet i ytterligere 40 år på tilsvarende vilkår, dog slik at bortfester kan kreve at festeavgiften oppreguleres til alminnelig markedsnivå pr. tidspunktet for forlengelsen av festeforholdet.

Parkering etter venteliste:
Borettslaget har 31 garasjeplasser som leies ut. Kostnader for en plass er per 2025 kr. 750,- per måned. Garasjeplass tildeles etter venteliste styret besitter.
Mulighet for lading av el-bil, liste fås av styret. Kr 440 kr ekstra per måned for garasjeplass med ladeboks.
Styret opplyser at det pr. 01.06.25 er 4 ledige parkeringsplasser.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	95 282	511 284

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Lille Rosenlund

3. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

Det følger av borettslagsloven § 7-4 (4) at

> «*Styret avgjer korleis generalforsamlinga skal gjennomførast.*
>
> *Generalforsamlinga skal gjennomførast som fysisk møte dersom minst to andelseigarar som til saman har minst ein tiandedel av røystene, krev det. Styret kan setje ein frist for når eit krav om fysisk møte kan fremjast. Fristen kan tidlegast gå frå andelseigarane har blitt informerte, om kva saker generalforsamlinga skal behandle, og må vere så lang at andelseigarane får rimeleg tid til å vurdere om dei skal fremje krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom generalforsamlinga ikkje blir gjennomført som fysisk møte, må styret syte for ei forsvarleg gjennomføring og at det ligg føre system som sikrar at krava til generalforsamling i lova er oppfylte. Systema må sikre at deltakinga og røystinga kan kontrollerast på ein trygg måte, og det må brukast ein trygg metode for å stadfeste identiteten til deltakarene.*»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Teams. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 31.03.25

Generalforsamling skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.

Til eiere i Lille Rosenlund Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 03.04.2025
Tidspunkt: 18.00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk på lenken for å delta:
HER

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Vegg i fellesareal i 1.etasje

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Erik Zacharias Nilsson	På valg:	2026
Styremedlem	Jon Bakken	På valg:	2025
Styremedlem	Martin Nicolaysen	På valg:	2025
Varamedlem	Mads Metz	På valg:	2025
Varamedlem	Stein Ole Varhaug	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/lillerosenlund/oppslagstavle

Borettslaget har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 6599483

Borettslaget har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av borettslagets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører Solibo.

I løpet av det siste året har styret gjennomført flere tiltak. Et av de mest synlige prosjektene var ferdigstillingen av rehabiliteringen av bakgården, som ble fullført før sommeren 2024.

I tillegg har styret jobbet med forsikringssaker. Da styret overtok ansvaret, var det to pågående saker med seksjoner som ble løst innen de første seks månedene. Det ble også håndtert en forsikringssak knyttet til hull i taket, som ble utbedret. For å ivareta brannsikkerheten har styret fulgt opp med Norsk Brannvern AS, som har gått gjennom alle leiligheter. De har erstattet røykvarslere som var fjernet og skiftet batterier i de som trengte det.

Styret har også gjennomført en opprydding i sykkelparkeringsområdet, der gamle sykler uten eiere ble auksjonert bort. Dette har skapt mer orden og tilgjengelig plass for de som bruker sykkelparkeringen.

For å forhindre heisproblemer i vinterhalvåret, har det blitt installert ovner i heissjaktene, som holder sjaktene varme og reduserer risikoen for heis-stans. Det ble også gjennomført en tømming av olje og vann fra heisen ved hjelp av pumpebil.

Som et tiltak for å beskytte heisen mot værpåvirkning ble B-dørene stengt i vinter. Dette er et grep som fortsatt er under evaluering for å vurdere effekten.
Et annet viktig tiltak var byttet av internettleverandør, fra Telia til GlobalConnect. Dette har gitt hver beboer en månedlig besparelse på 100 kr.
Styret har også hatt utfordringer med Defigo-terminalene, hvor gjentatte tilfeller av hærverk førte til at en ny sikrere løsning ble installert. Det pågår fortsatt diskusjon om hvem som skal betale for denne løsningen, ettersom vi betaler for skadedekning til Defigo.

Til slutt, som et tiltak mot vanninntrengning i garasjen, har styret planlagt å tette vegg i garasjen, og dette arbeidet vil bli gjennomført i løpet av mars 2025. Dette tiltaket er viktig for å unngå problemer med vanninntrengning.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Borettslaget Lille Rosenlund

Orgnr: 984 192 827

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**780 786**	**527 418**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 453	-834 595
Opptak av lån	500 000	4 650 000
Avdrag lån	422 561	214 118
Nedbetalt lån	0	3 383 760
Endring langsiktige fordringer	0	35 842
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**78 892**	**253 369**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**859 679**	**780 786**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 247 114	1 236 686
Kortsiktig gjeld	387 435	455 900
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**859 679**	**780 786**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	3 061 067	2 278 008	2 038 983	3 230 512
Annen driftsrelatert inntekt	3	74 362	20 460	42 240	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 135 429**	**2 298 468**	**2 081 223**	**3 245 512**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	28 285	19 534	11 300	29 420
Styrehonorar	5	100 000	109 700	80 000	120 000
Forsikring		192 592	167 875	184 700	211 851
Forretningsførsel		66 969	63 000	67 000	69 300
Revisjon		9 975	11 008	7 800	7 900
Kommunale avgifter		366 629	315 524	402 533	427 123
Eiendoms- og festeavgift		220 560	210 518	221 886	228 280
Energi/fyring		88 721	102 632	110 500	92 200
Kabel-TV/internett		144 148	138 590	145 100	108 000
Vedlikehold	6	607 394	815 702	745 000	205 538
Vaktmestertjenester	7	98 523	80 911	92 300	104 700
Renhold		24 000	34 357	24 000	24 000
Andre driftskostnader	8	130 745	327 879	97 100	60 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 078 541**	**2 397 230**	**2 189 219**	**1 688 912**
DRIFTSRESULTAT		**1 056 888**	**-98 762**	**-107 996**	**1 556 600**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		16 397	124 029	100	0
Finanskostnader	9	1 071 832	859 863	267 000	1 065 554
RESULTAT FINANSPOSTER		**1 055 435**	**735 834**	**266 900**	**1 065 554**
Resultat		**1 453**	**-834 595**	**-374 896**	**491 046**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	1 453	-834 595		
SUM DISPONERING		**1 453**	**-834 595**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	**11**	70 449 644	70 449 644
Andre langsiktige fordringer	**12**	2 706 222	2 706 222
SUM ANLEGGSMIDLER		**73 155 866**	**73 155 866**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-12 933	-14 731
Forskuddsbetalte kostnader	**13**	289 059	311 557
Andre kortsiktige fordringer		41 932	41 932
Bankinnskudd		929 056	897 929
SUM OMLØPSMIDLER		**1 247 114**	**1 236 686**
SUM EIENDELER		**74 402 980**	**74 392 552**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Felleseid andelskapital		3 900	3 900
Annen egenkapital	**10**	5 888 416	5 886 963
SUM EGENKAPITAL		**5 892 316**	**5 890 863**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**14**	18 267 129	18 189 689
Borettsinnskudd		49 856 100	49 856 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**68 123 229**	**68 045 789**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		275 373	316 290
Forskuddstrekk	**15**	690	16 471
Annen kortsiktig gjeld	**16**	34 044	95 795
Eiendomskatt		77 327	27 344
SUM KORTSIKTIG GJELD		**387 435**	**455 900**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**74 402 980**	**74 392 552**
Pantstillelse	**17**	74 385 100	73 285 100

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	1 374 564
Kabel-TV/Internett	150 696
Kapitalkostnader	1 123 289
Balkonglån	134 736
Kapitalkostnader 3	88 832
Parkering	188 950
Sum innkrevde felleskostnader	**3 061 067**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	73 612
Utleie parkerings-/garasjeplass	750
Sum annen driftsrelatert inntekt	**74 362**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Lønn til ansatte	11 100
Feriepenger	1 332
Arbeidsgiveravgift	15 665
Arbeidsgiveravgift av opptjente feriepenger	188
Sum personalkostnader	**28 285**

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 100 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Større vedlikeholdsarbeid	160 000
Vedlikehold bygninger	94 455
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	24 149
Drift/vedlikehold heis	202 511
Serviceavtale heis	19 491
Dører og porter	106 788
Sum vedlikehold	**607 394**

NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	90 000
Vaktmestertjenester tillegg	8 523
Sum vaktmestertjenester	**98 523**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	4 360
Leie datasystemer	16 113
Verktøy og redskap	2 498
Driftsmaterialer	443
Lyspærer og sikringer	4 515
Nøkler og låser	2 800
Egenandeler forsikring	20 000
Kostnader dugnad	16 842
Annen fremmed tjeneste	1 913
Styremøter	3 101
Bank- og andre transaksjonskostnader	11 084
Annen kostnad	47 077
Sum andre driftskostnader	**130 745**

NOTE 9 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	287 094
Annen rentekostnad (IN-lån)	784 738
Sum finanskostader	**1 071 832**

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	5 886 963
Overført til/fra egenkapital	1 453
Opptjent egenkapital 31.12	**5 888 416**

NOTE 11 - BYGNINGER

Kostpris 2022	59 290 500
Tillegg på bygninger	7 498 100
Tilgang 2016, balkongutbygging	3 161 044
Tilgang 2019, laldestasjoner	500 000
Sum bygninger	**70 449 644**

NOTE 12 - ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

Andre langsiktige fordringer gjelder inntekter fra kapitalkostnader på et lån som er tidligere blitt innfridd. Det ble bestluttet å føre de langsiktige fordringene imot egenkapitalen fremfor resultatet for å gi et tydelig bilde over faktiske inntekter/kostnader. Dette er ført 01.01.25.

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	249 502
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	36 334
Andre forskuddsbetalte kostnader	3 223
Sum forskuddsbetalte kostnader	**289 059**

NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**	**DNB**	**OBOS**
Lånenummer	1636.77.18440	1636.85.84952	9820.73.67141
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2023	2024	2011
Løpetid	25 år	2 år	41 år
Innfrielseår	2048	2026	2052
Rentesats (nominell)	5,95 %	5,95 %	5,70 %
Opprinnelig lånebeløp	**4 650 000**	**500 000**	**18 429 000**
Lånesaldo 01.01	4 642 886	0	13 546 804
Opptak i periode	0	500 000	0
Avdrag i periode	85 125	119 453	217 983
Lånesaldo 31.12	**4 557 761**	**380 547**	**13 328 821**

NOTE 15 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	690
Sum Skyldige offentlige avgifter	**690**

NOTE 16 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	4 896
Påløpt rente	29 148
Sum annen kortsiktig gjeld	**34 044**

NOTE 17 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	49 856 100
Pantelån	18 267 129
Total	**68 123 229**

Eiendommen som er sillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 følgende bokført verdi:

Bygning	70 449 644
Sum bygninger	**70 449 644**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lille Rosenlund

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskap til Borettslaget Lille Rosenlund.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", gjeldende lovkrav og • Gir årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Penneo Dokumentnøkkel: NABBY-KNSWS-DJCSC-BR21Q-BVQFJ-R6D0M

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Selskapet har i balansen en langsiktig fordring på kr 2 706 222. Denne knytter seg til et lån der tidligere forretningsfører har ført fakturerte kapitalkostnader mot en fordring som speiler den langsiktige gjelden og nedbetalinger borettslaget har gjort mot denne. Lånet har i tidligere år blitt innfridd og fordringen skulle vært kreditert. Bokført egenkapital skulle dermed vært redusert tilsvarende.

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

Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og

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

årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Som beskrevet i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", har vi konkludert med at varelaget ikke er verdsatt til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Vi har konkludert med at annen informasjon, av samme årsak, inneholder vesentlig feilinformasjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Fredrik AB Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NABBY-KNSWS-DJCSC-BR21Q-BVQFJ-R6D0M

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Revisjonsberetning:

Revisjonen er ennå ikke fullført og vil derfor bli inkludert i innkallingen. Den vil bli ettersendt til alle i borettslaget og presentert på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4.GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 120.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av 2 styremedlemmer

5.2 Valg av 2 varamedlemmer

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Vegg i fellesareal i 1.etasje

Forslagstiller:

Seksjonseier Sivert Eri

Saksgrunnlag:

Følger opp sak fra ekstraordinær generalforsamling 12.09 om alternativ løsning til permanent vegg i fellesareal 1.etasje. Det ble bestemt at jeg skulle komme med forslag til alternativ løsning. Etter å ha sett igjennom flere muligheter har jeg kommet frem til at å rive eksisterende vegg og sette opp en levegg er det beste alternativet, da man unngår en permanent konstruksjon, men beholder de positive sidene ved å ha en vegg der.

Forslag til vedtak:

Dagens permanente vegg rives under vårdugnaden, og erstattes av en ikke-permanent løsning i form av en levegg

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Borettslaget Lille Rosenlund

Møtedato:	torsdag, 3. april 2025
Møtetidspunkt:	18.00
Møtested:	Digitalt på Microsoft Teams

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble forretningsfører v/ Dobrinka Bjerke foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble forretningsfører v/ Dobrinka Bjerke foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sivert Eri foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

9 velg type eier
0 fullmakter
Totalt 9 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 120.000 ,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

Audun Foyn ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.
Line Njøs ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

5.2. Valg av varamedlemmer

Sivert Eri ble valgt som varamedlem for to år enstemmig.
Stein Ole Varhaug ble valgt som varamedlem for to år enstemmig.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Erik Zacharias Nilsson	På valg: 2026
Styremedlem:	Audun Foyn	På valg: 2027
Styremedlem:	Line Njøs	På valg: 2027
Varamedlem:	Sivert Eri	På valg: 2027
Varamedlem:	Stein Ole Varhaug	På valg: 2027

Vedtak: Godkjent

---

6. Innmeldte saker

6.1 Vegg i fellesareal i 1.etasje

Forslagstiller:
Seksjonseier Sivert Er

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Dagens permanente vegg rives under vårdugnaden, og erstattes av en ikke-permanent løsning i form av en levegg.

Vedtak:
Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Dobrinka Bjerke	Sivert Eri

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

07-04-2025 05:42:48 UTC

Undertegner

Dato

Dobrinka Bjerke
dobrinka@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 81.166.58.105

SIVERT LØVENDAHL MOGSTAD ERI Norge

Signert med E-signere

04-04-2025 16:16:45 UTC

Undertegner

Dato

Sivert Løvendahl Mogstad Eri
siverteri@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.148.48

Vedtekter
for
Borettslaget Lille Rosenlund Org. nr. 984192827

Revidert på ordinær generalforsamling 01.05.2021
Revidert på ekstraordinær generalforsamling 26.01.2017
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 24.05.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Parkeringsordning

Parkeringsplass fordeles etter venteliste. Det er ingen fast kobling mellom parkeringsplass og andel eller person. Dette betyr at når en andel selges eller en parkeringsplass blir sagt fra seg eller ledig på annen måte, skal parkeringsplass tilbys den andelen som står oppført øverst på ventelisten.

Leieforholdet mellom den enkelte andelseier og borettslaget reguleres nærmere i egen leiekontrakt, herunder reguleres også avtalebrudd.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Husordensregler for Lille Rosenlund Borettslag

Revidert 26.01.2017

1. Dører til fellesareal skal alltid være låst. Les: Ytterdør, dør i garasjeport, dør til boder og dør til trapperom.

2. Gårdsrom, trappeoppganger, heis, garasjeanlegg, svalganger skal være ryddige og ikke belemres med uvedkommende ting. Sykler oppbevares i sykkelboden. Hver svalgang har egen kost som står ved heissjakten. Spader + snøskuff står i sykkelbod. Søppel, sneiper etc. skal legges i søppeldunker. Evt. Hunde/katteekskrementer fjernes med en gang.

3. Husholdningsavfall pakkes inn og bringes til søplekasser. Papir legges i egne containere. Evt. Utrangerte møbler, hvitevarer har den enkelte selv ansvar for å fjerne.

4. Uvedkommende skal ikke slippes inn i blokken. Vit hvem det er du slipper inn!

5. Som hovedregel skal det være stille inne i blokken om natten slik at alle skal kunne sove uforstyrret. Etter kl. 23 på hverdager og etter midnatt i helgene tillates generelt ikke uro/bråk. Sosialt samvær som kan medføre uro utover de nevnte klokkeslett skal avtales i god tid på forhånd med de berørte parter. Forutsetningen for at vi alle skal ha et godt bomiljø, er at alle tar de nødvendige hensyn til hverandre.

6. Ved ødeleggelser av fellesareal forventes det at involvert part gjør opp for seg og melder dette til styret med en gang.

7. Hvis folk oppdager tyveri, hærverk, ting som ikke fungerer (gjelder fellesarealer) meld fra til styret med en gang. Styret tat all kontakt når det gjelder fellesarealer.

8. Det er lov å rydde dersom du ser søppel (selv om den ikke er din)!

9. Alle hunder som ferdes på uteplassområdet/svalgang må holdes i bånd.

10. Parkeringsordning for borettslaget
Parkeringsplasser skal fordeles etter venteliste.

Det er ingen fast kobling mellom parkeringsplass og andel eller person. Dette betyr at når en andel selges eller en parkeringsplass blir sagt fra seg eller ledig på annen måte, skal parkeringsplass tilbys den andelen som står oppført øverst på ventelisten. Dersom den øverste på ventelisten ikke ønsker parkeringsplass, skal parkeringsplassen tilbys nr. 2 på listen, deretter nr. 3 osv.

Ventelisten administreres av styret. Alle andelseiere skal ha rett til innsyn i ventelisten til enhver tid.

Hver andel kan kun disponere én parkeringsplass når det er andre andelseiere som står oppført på venteliste. Dette gjelder likevel ikke dersom det ikke står oppført andre andelseiere på venteliste.

Ingen andeler har lov til å framleie parkeringsplassen, slik kompetanse ligger kun hos borettslaget v/styret. Det er en forutsetning for at framleie kan skje at det finnes ledige plasser. Andelseiere har forrang ved framleie. Dersom en andelseier setter seg opp på venteliste i en periode der en eller flere plasser framleies, må framleien sies opp i henhold til oppsigelsesfrist som beskrevet i leiekontrakt. Plassen skal så tilbys andelen som står øverst på ventelisten.

Ovennevnte punkter skal gjelde fra og med vedtakelse.

Leieforholdet mellom den enkelte andelseier og borettslaget reguleres nærmere i egen leiekontrakt, herunder reguleres også avtalebrudd.

Leiekontrakt for garasjeplass er vedlegg til husordensreglene.

Vedlegg:

BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND

LEIEKONTRAKT FOR GARASJEPLASS

Utleier: **Borettslaget Lille Rosenlund**

Navn: _____

Adresse: _____

Garasjeplass: _____

Telefon: _____

Bilnummer: _____

1. Leieforholdets omfang

Leieforholdet gjelder garasjeplass nr. i byggets kjeller.

Garasjeplassen kan bare benyttes til parkering av personbil eller lignende kjøretøy av tilsvarende størrelse. Anlegget er prosjektert for biler av moderat størrelse etter normal europeisk standard. Hverken den tildelte plass eller garasjeanlegget for øvrig tillates benyttet til lager, opplagsplass o.l. Utleier forbeholder seg rett til for kortere eller lengre tid å anvise leieren annen garasjeplass innen anlegget. Årsak til dette kan være kjøretøyets størrelse, brukerens evne til parkering, utleiers behov for tilgang til tekniske installasjoner eller annet.

2. Leiesum

Leien er for tiden kr ,- pr. plass som betales forskuddsvis hver måned, første gang fra .

Leien skal innbetales i henhold til opplysninger gitt på giroblanketter som leieren mottar eller eventuelt etter annen beskjed fra utleier.

Leien kan med 1-en-måneds skriftlig varsel reguleres i samsvar med utleiers kostnader med garasjeanlegget.

3. Leieforholdets varighet

Leieforholdet er avtalt til å gjelde fra med deretter 1-en-måneds skriftlig oppsigelse. Oppsigelsestiden regnes fra den første i etterfølgende måned.

4. Overdragelse og fremleie

Leieren har ikke rett til å overdra eller fremleie tildelt garasjeplass.

5. Utleierens plikter

Ved inngåelse av leieavtale plikter utleier å stille garasjeplassen til leierens rådighet i ryddig stand. Leier vil bli tildelt nøkkel og/eller anvist muligheter for tilgang til garasjeanlegget.

I leietiden skal utleier holde garasjeanlegget og dets tekniske anlegg av enhver art i god stand, samt sørge for forsvarlig orden. Utleier overtar dog intet ansvar for tyveri, brann eller skade som leieren eller andre måtte bli påført i forbindelse med bruk av leieretten.

6. Leierens plikter

Leieren plikter å behandle garasjeanlegget og alt som hører til dette samt eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes han selv, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til Borettslagets eiendom. Leieren er også ansvarlig overfor andre bileiere som eventuelt måtte bli påført skade av han selv eller noen han er ansvarlig for.

Meldeplikt:

Leieren plikter å melde til utleier enhver skade som han i tilfelle påfører eiendommen eller andre i forbindelse med bruken av garasjen. Unnlater han å gi slik melding omgående, blir han ansvarlig for all skade som følge av forsinkelse.

Ordensregler:

Leieren plikter å rette seg etter de av utleieren til enhver tid foreskrevne ordensregler og trafikkanvisninger samt offentlige myndigheters forskrifter. Brudd på disse medfører ansvar og erstatningsplikt. Følgende bestemmelser gjelder:

a. Bilføreren plikter å påse at bilen settes på anvist plass. Ved parkering skal bilen plasseres hensynsfullt slik at den ikke hindrer inn- og utkjøring for andre.
b. Inn- og utkjøring skal skje forsvarlig, dog hurtigst mulig. Motor skal straks avstenges etter at kjøretøyet er på plass.
c. Det er under ingen omstendigheter anledning til å la motorer gå på tomgang under opphold i garasjeanlegget.
d. Reparasjon, smøring, vask eller annet stell av bilen må ikke skje i garasjeanlegget. Dog tillates det sesongbetont skrifte av hjul så sant dette foregår uten sjenanse for andre.

7. Leierens avtalebrudd

Blir ikke leien eller avtalte tilleggsytelser som leieren har pådratt seg i henhold til denne avtale, betalt 14 dager etter skriftlig påkrav er mottatt på eller etter forfallsdag,

kan leieren nektes adgang til / kastes ut fra garasjeanlegget uten søksmål eller dom i medhold av Tvangsfullbyrdelseslovens § 132, 3, ledd a. Avslutter ikke leieren bruken av garasjeanlegget når leietiden er ute, kan han likeledes utestenges/kastes ut uten søksmål eller dom i medhold til samme lovs § 13-2, 3 ledd b. Det presiseres at blant annet brudd på ordensregler og anvisninger fra utleier kan betraktes som vesentlig mislighold.

Ved opphør av leieavtalen som følge av utestengelse/utkastelse eller krav fra utleier på grunn av mislighold, blir leieren erstatningsansvarlig for den leie som står igjen av leietiden, med fradrag av det utleier måtte få inn ved ny utleie, leieren må også betale alle omkostninger som en eventuell utkastelse, søksmål, ryddiggjøring fører med seg.

I mangel av rettidig betaling av leiesummen, se § 2, har utleier rett til å kreve forsinkelsesrente, for tiden 12 % p.a. av det til enhver tid skyldig beløp.

8. Opphør av leieavtalen

Ved opphør av leieavtalen av en eller annen grunn, plikter leier å:

- tilbakelevere nøkkel /nøkler
- tilbakelevere eventuell fjernkontroll til garasjeporten (dersom slik er utlevert)
- stille til rådighet garasjeplassen i samme stand som ved overtagelse.

9. Opphør av leieavtalen

Partene vedtar eiendommens verneting i alle eventuelle tvister som måtte oppstå i forbindelse med dette leieforholdet.

******

Underskrevne leier og utleier har vedtatt disse kontraktsbestemmelser. I den utstrekning annet ikke er anført foran, kommer husleieloven til anvendelse. Avtalen er utferdiget i 2 eksemplarer, ett til leier og ett til utleier.

Oslo, den

Som utleier: Som leier:

for Borettslaget Lille Rosenlund

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Kjell Hartvig Kristiansen
Drammensveien 272
3421 LIERSKOGEN

Dato: 03 SEPT. 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705784-72 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 21	Eiendom:	225/238/0/1
Tiltakshaver:	John B. Ruud AS	Adresse:	Postboks 4267 Torshov, 0401 OSLO
Søker:	Haavind, Per Arkitektkontor	Adresse:	Øvrevollveien 5, 1358 JAR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

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

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og sluttbesiktigelse.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
avd. ing.

Hans Andersen
Saksbehandler

Kopi til: John B. Ruud, P.b. 4267 Torshov, 0401 Oslo.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

CM PROSJEKT AS
Gamle Drammensvei 48B
1369 STABEKK

Dato: 21.06.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201312037-14 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hedvig Øberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSKAR BRAATENS GATE 2	Eiendom:	225/238/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND	Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Møllergata 39, 0179 OSLO
Søker:	CM PROSJEKT AS	Adresse:	Gamle Drammensvei 48B, 1369 STABEKK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Oskar Braatens gate 2

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 13.06.20.16 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201312037			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-100	25.03.2014	2/16
Plan for 2. etasje og Fasade	A-101	25.03.2014	2/18
Eksisterende snitt og ny snitt	A-102	10.04.2014	2/19

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.06.2016 av:

Hedvig Øberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Møllergata 39, 0179 OSLO, solsvik@hotmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Andresen Arkitekter AS
Hovfaret 8
0275 OSLO

Dato: 22.03.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201015619-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSKAR BRAATENS GATE 2	Eiendom:	225/238/0/0
Tiltakshaver:	JBG 82 AS	Adresse:	Eilert Sundts gate 27, 0259 OSLO
Søker:	Andresen Arkitekter AS	Adresse:	Hovfaret 8, 0275 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - OSKAR BRAATENS GATE 2

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det viser til søknad om ferdigattest av 15.03.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.03.2011 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
JBG 82 AS, Eilert Sundts gate 27, 0259 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Andresen Arkitektkontor AS
Hovfaret 8
0275 OSLO
tor@arkitektor.no

KOPI

Dato: 26082010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513517-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSKAR BRAATENS GATE 2	Eiendom:	225/238/0/0
Tiltakshaver:	Storo Eiendom AS	Adresse:	Parkveien 37, 0258 OSLO
Søker:	Andresen Arkitektkontor AS	Adresse:	Hovfaret 8, 0275 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - OSKAR BRAATENS GATE 2

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.
Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

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

Kopi til: Storo Eiendom AS, Parkveien 37, 0258 OSLO

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

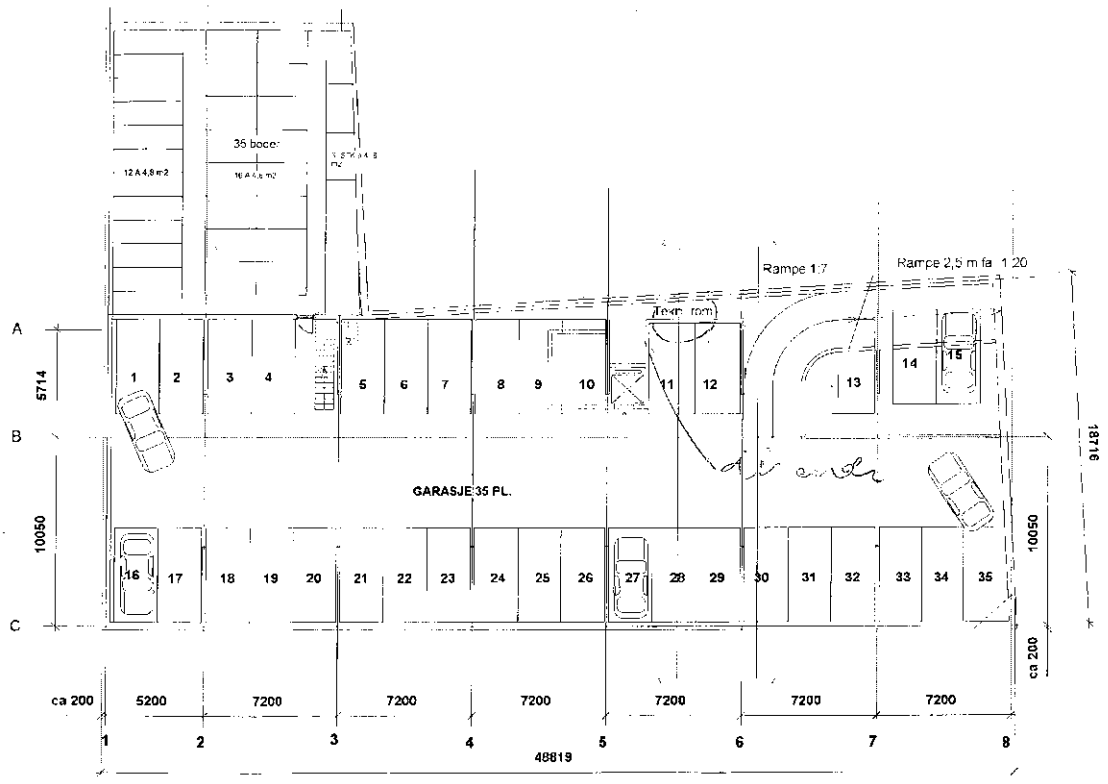
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	225/0238 Sandakerveien 21	Journalnr.	97/077782 SB
Arbeidets og bygningens art	B2, NYBYGG BOLIG-RIVING	Innlevert	30,12,97
Byggherre	John B. Ruud AS, Postboks 4267 Torshov, 0401 OSLO		
Anmelder	Haavind, Per Arkitektkontor, Øvrevollveien 5, 1342 JAR		

1		16		31	V	46		61		76		91							
2		17		32	V	47		62		77		92							
3		18		33	ikke	48		63		78		93							
4		19		34	V	49		64		79		94							
5		20		35	ikke	50		65		80		95							
6		21		36	V	51		66		81		96							
7		22	-	37	V	52		67		82		97							
8		23	ikke	38	V	53		68		83		98							
9		24.	V	39	V	54		69		84		99							
10		25		40	ikke.	55		70		85		100							
11		26	ikke	41	V	56		11		86									
12		27		42	V	57		72		87									
13		28	V	43	V	58		73		88									
14		29	V	44	V 26/7-2000	59		74		89									
15		30	V	45		60		75		90									

23 11 99 31 01 2001 22 11 2001

23 11 -99 31 01 -2001 22-11-2001



LENGDE BYGG TRINN 1+2 = 48.800

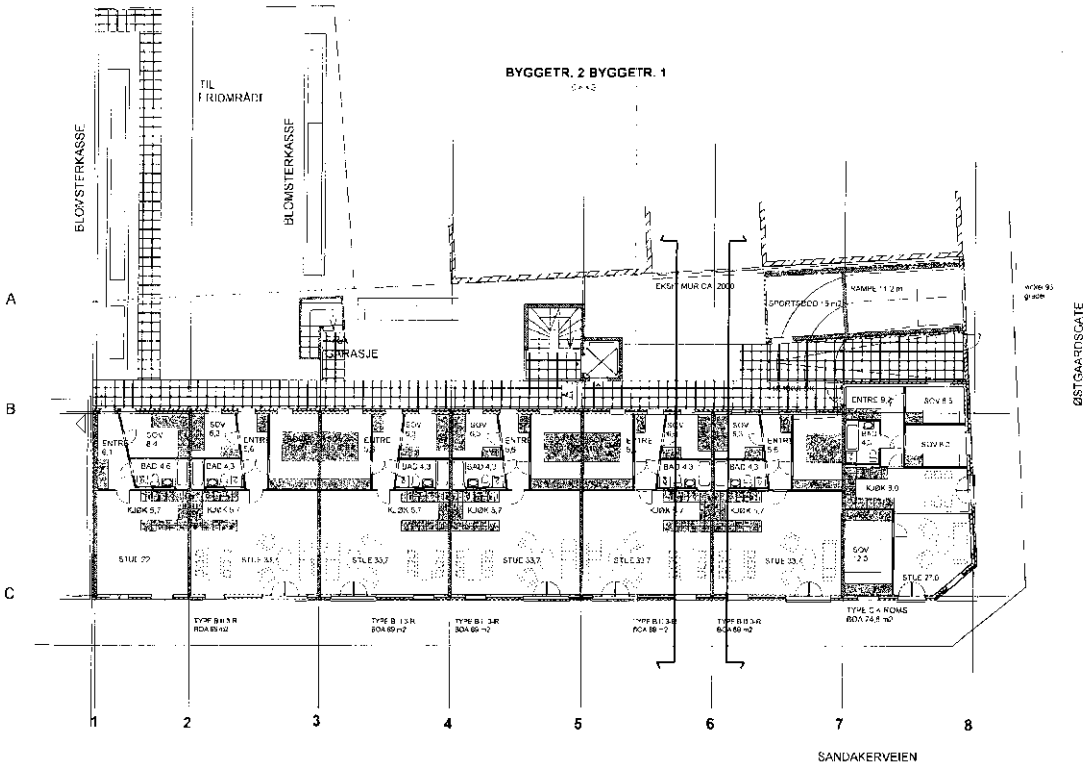
BYGGETR. 2 BYGGETR. 1

24

JUSTERT BYGGEMELDING
25.10.99

JOHN B. RUUD AS SANDAKERVEIEN 21 KJELLER 31+82 MÅL 1:200 DATO: 31.12.97 AKPH.

000



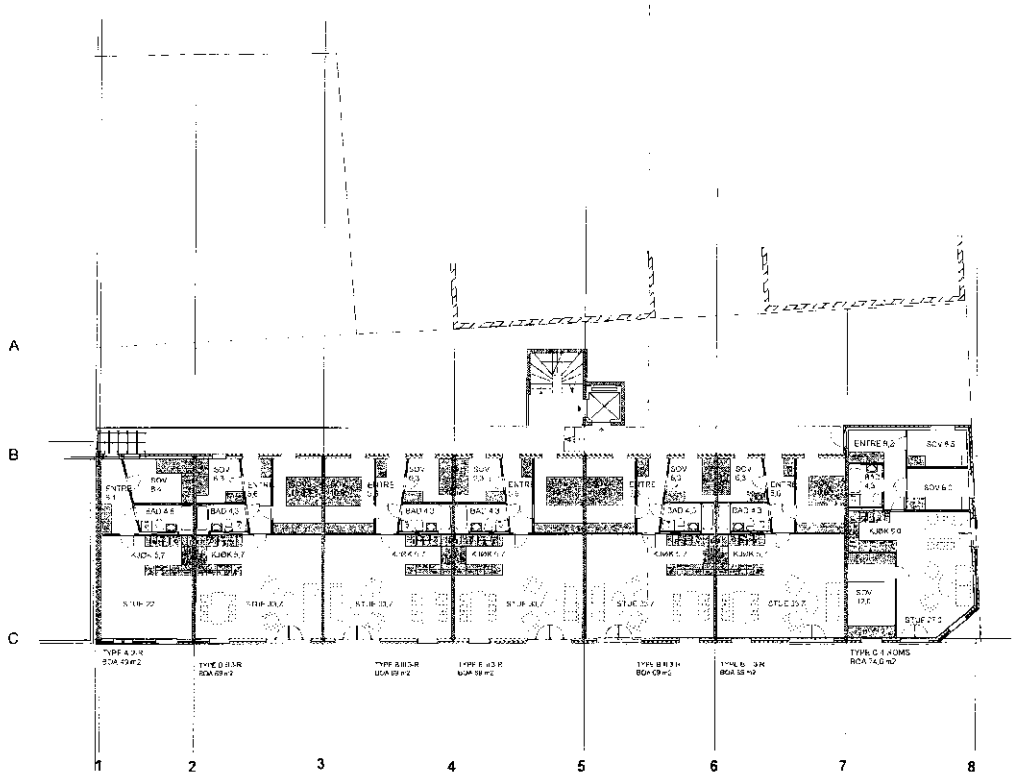
LENGDE BYGGETRINN 1+2 = 48.800

BYGGETR 2 BYGGETR 1

JOHN B. ROJD AS, SANDAKERVEIEN 21 1. ETASJE B1+ B2 TILLEGGSMELDING MÅL 1:200 DATO : 28.05.2000 AKPH

40

001



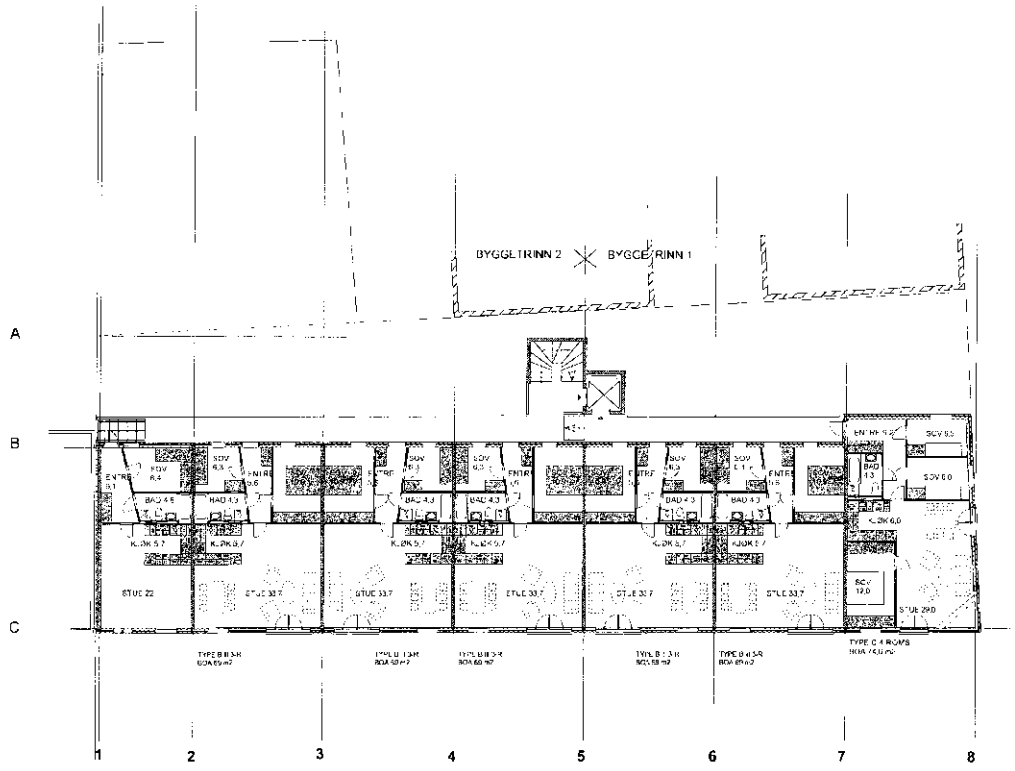
41

LENGDE BYGGETRINN 142 – 48 800

BYGGETR. 2 BYGGETR. 1

002

JOHN B. RUUD AS SANDAKERVEIEN 21 ENDRINGSMELDING PLAN 2 ETG. B1+B2 MÅL 1:200 DATO28.05.00 AKPH



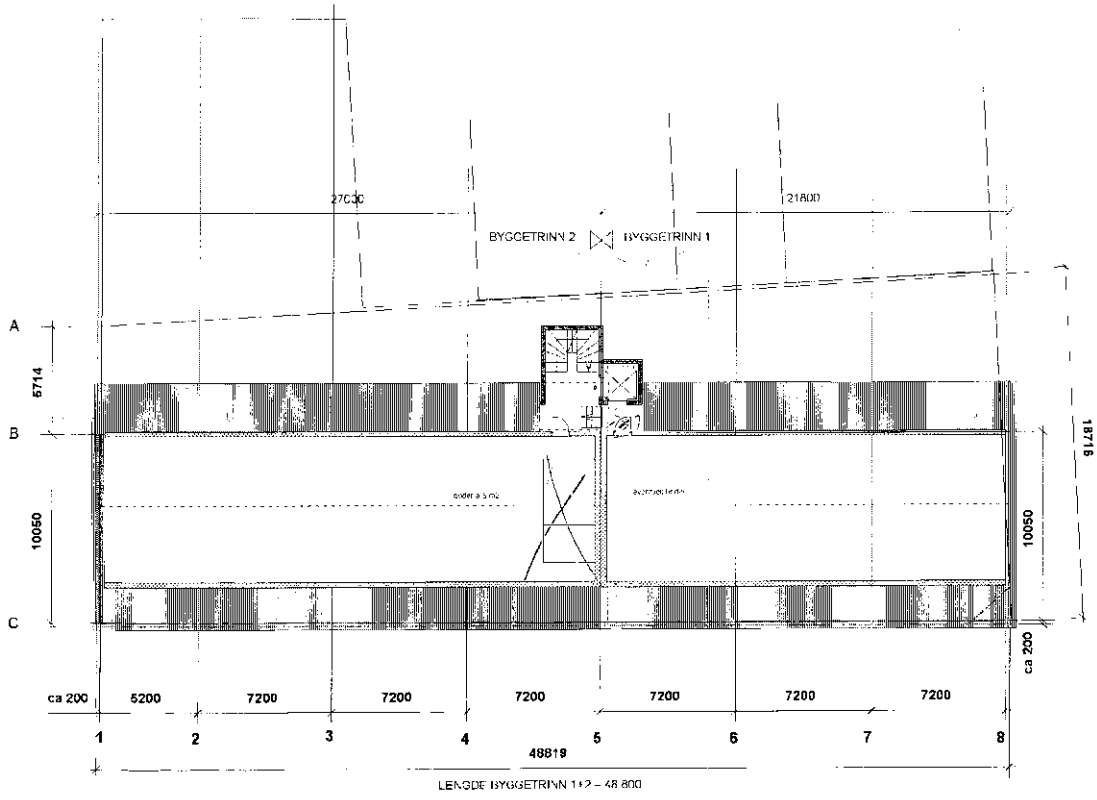
42

LENGDE BYGGETRINN 1+2 - 46 800

BYGGETR 2 BYGGETR 1

003

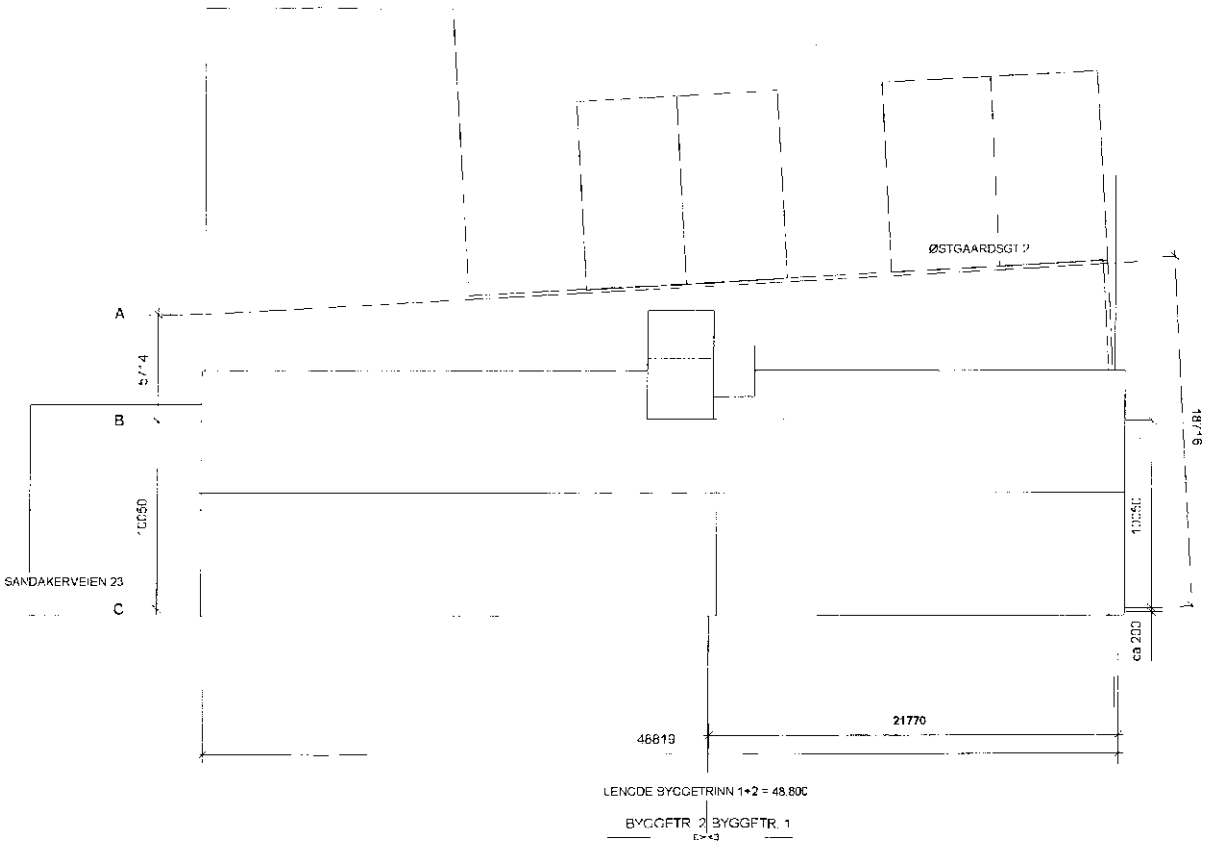
JOHN B. RUUD AS SANDAKERVEIEN 21 PLAN 5 ETG ENDRINGSMELDING B1+ B2 MÅL 1:200 DATO : 28.05.00 AKPH



BYGGETR. 2 BYGGETR. 1

JUSTERT BYGGEMELDING
25.10.99

JOHN B. RUUD AS, SANDAKERVEIEN 21 LOFT B1+ B2 MÅL 1:200 DATO: 31.12.97 AKPH

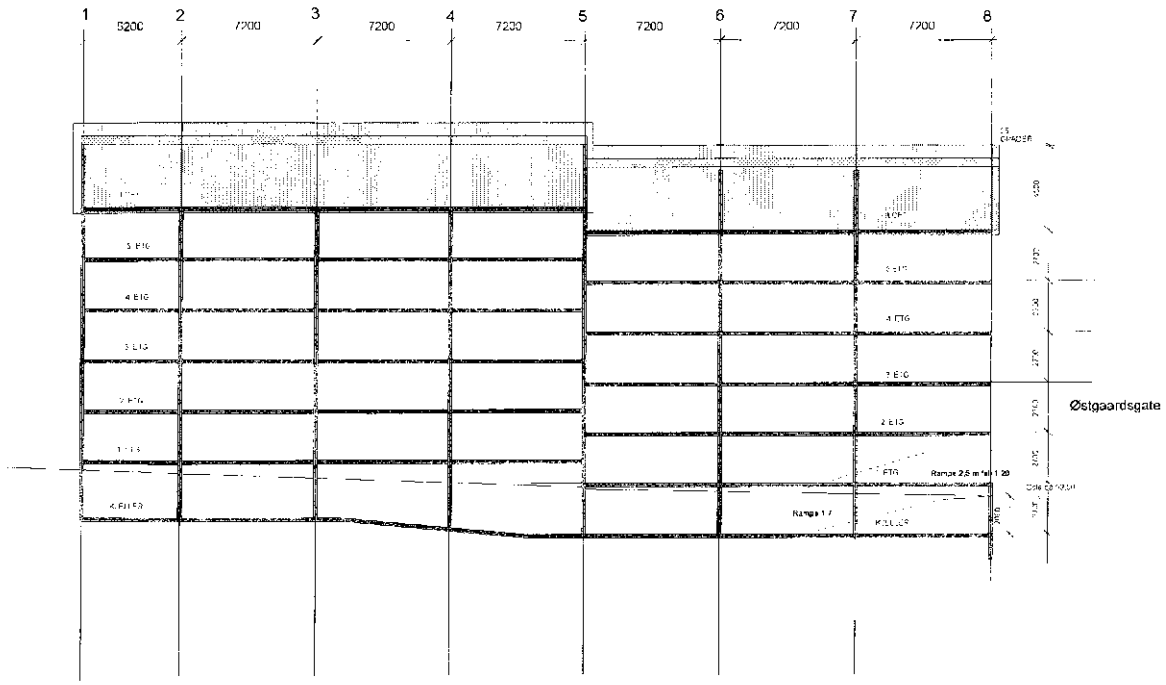


29

005

JUSTERT BYGGEMELDING
25.10.99

JOHN B. RUUD AS SANDAKERVEIEN 21 TAKPLAN B1+B2 MÅL 1:200 DATO : 31.12.97
AKPH.

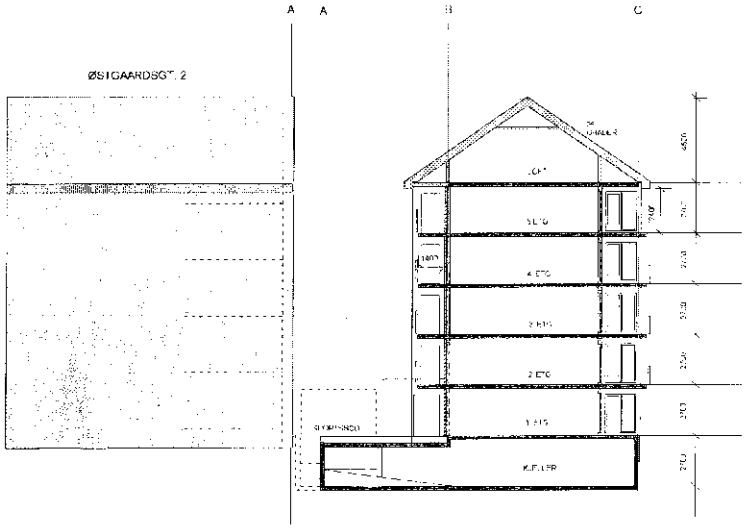


JUSTERT BYGGEMELDING
25.10.99

JOHN B. RUUD AS SANDAKERVEIEN 2 LENGDESNITT B1 + B2 MÅL 1:200 DATO :01.03.98 AKPH

30

006

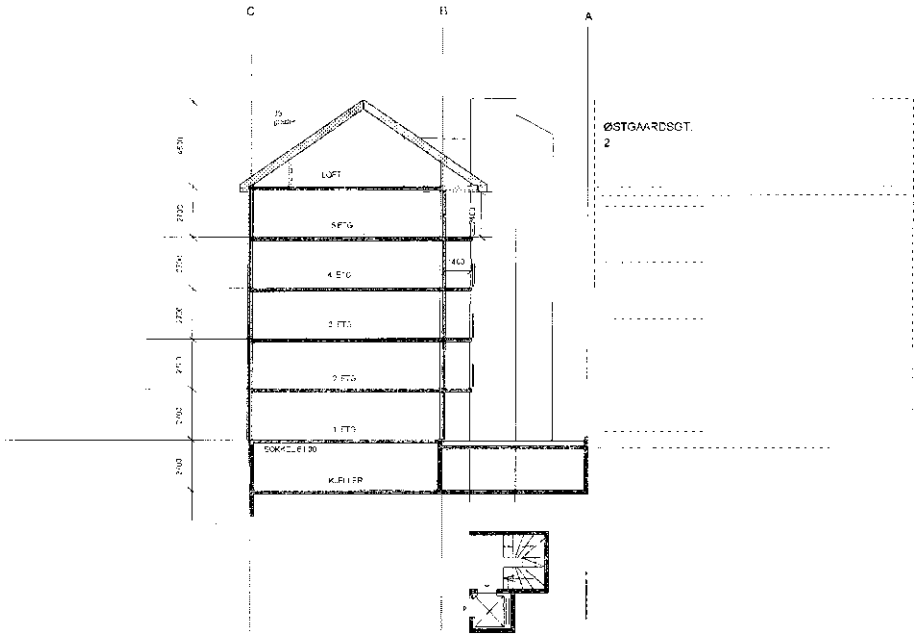


31

JUSTERT BYGGEMELDING
25.10.99

007

JOHN B. RUUD AS, SANDAKERVEIEN 21 TVERRSNITT/SYD B1+B2 MÅL 1:200 DATO 31.12.97 AKPH



32

JUSTERT BYGGEMELDING
25 10 99

008

JOHN B. RUUD AS SANDAKERVEIEN 21 TVERRSN TEGNORD B1+B2 MÅL 1:200 DATO 31.12.97 AKPH.

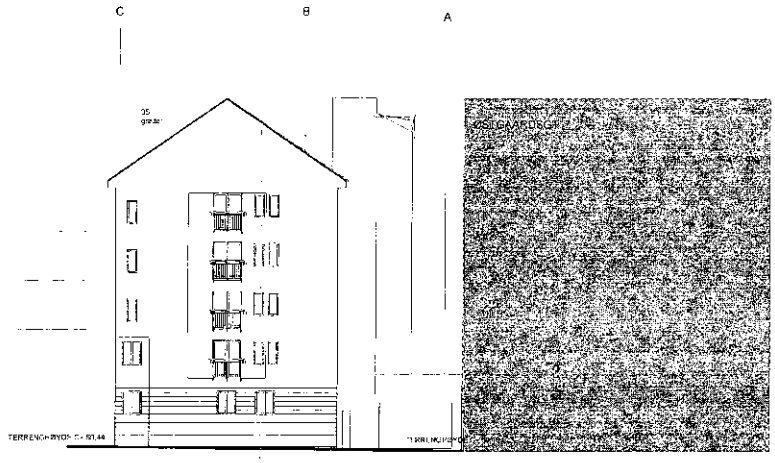


34

JUSTERT SYGGEMELDING
25.10.99

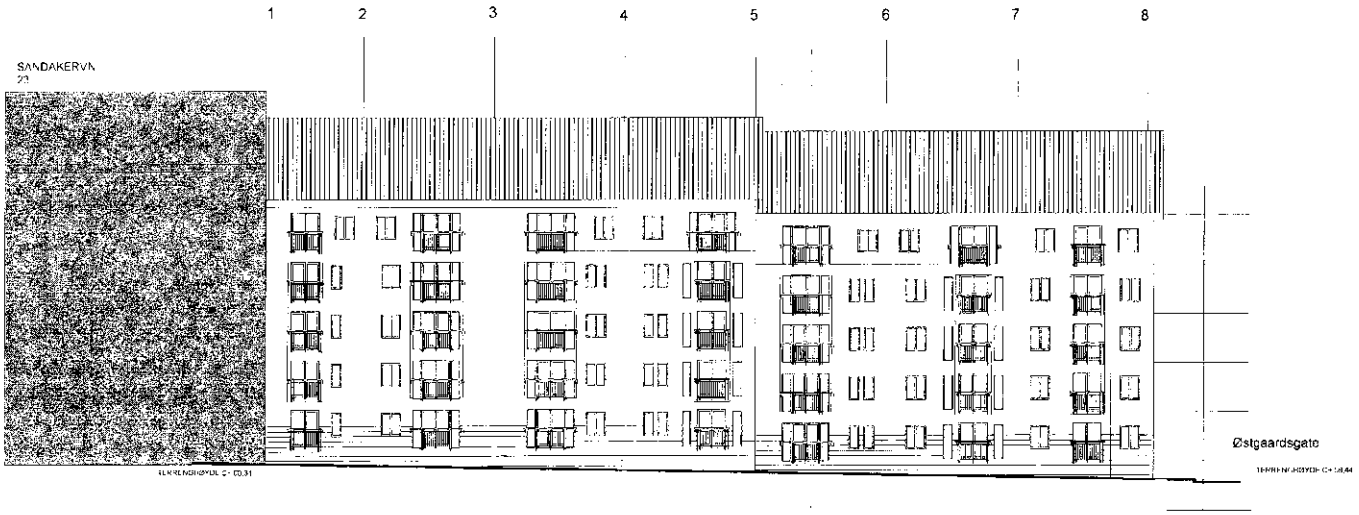
010

JOHN B. RUUD AS MOTFRIOMRÅDE B1+B2 . MÅL 1:200 DATO 31.12.97 AKPH



43
010

JOHN B. RUUD AS SANDAKERVEIEN 21 ENDRINGSMELDING MOT ØSTGAARDSGATE B1 MÅL 1:200 DATO 26.MAI 2000 AKPH



44

011

INNGÅNNET 11/10.17 S. 5433 – A

FESTEAVTALE

Mellom

John B. Ruud AS, org.nr. 919 669 063, heretter kalt bortfester,

og

Sandakerveien 19 – 21 Borettslag, heretter kalt fester,

er det inngått slik festeavtale vedrørende eiendommen Sandakerveien 19 – 21, gnr. 225, bnr. 234 og 238 i Oslo kommune:

- - -

1.
Bortfester er eier av grunneiendommen Sandakerveien 19 – 21 i Oslo kommune.

Eiendommen er ubebygget. Bortfester vil foreta utbygging av andelsleiligheter på eiendommen for salg. Bortfester forblir eier av grunneiendommen også etter salget av andelsleilighetene og bortfester følgelig grunneiendommen til fester.

2.
Festeavgiften utgjør kr. 130.000,- pr. år (år 2002) og betales forskuddsvis hvert år innen den 2. januar.

Festeavgiften kan av bortfester kreves regulert hvert år pr. 1. januar i samsvar med endringene i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks eller annen tilsvarende indeks, dersom denne opphører. Reguleringen skjer i henhold til indekstallet den 15. november i året forut for reguleringstidspunktet. Basis for reguleringen er indekstallet pr. den 15. september 2001. Festeavgiften kan kreves regulert første gang den 1. januar 2003. Verken bortfester eller fester har anledning til å kreve annen regulering av festeavgiften i festetiden.

Ved eventuell forsinket betaling av festeavgiften plikter fester å betale renter tilsvarende satsen for lovens morarenter i forretningsforhold fra forfallstid og til betaling skjer.

Dersom det i festetiden innføres merverdiavgift eller annen type avgift på bortfeste av eiendom skal slik avgift tillegges festeavgiften fra det tidspunkt avgiften innføres. Det samme gjelder innføring av eventuell annen avgift (herunder også skatt) som pålegges bortfester av eiendom og som ikke gjelder ved inngåelsen av nærværende festeavtale.

3.
Festetiden gjelder fra 1. januar 2002 og i 80 år med rett for fester til å forlenge festeforholdet i ytterligere 40 år på tilsvarende vilkår, dog slik at bortfester kan kreve at festeavgiften oppreguleres til alminnelig markedsnivå pr. tidspunktet for forlengelsen av festeforholdet.

4.
Fester har rett til å benytte eiendommen i samsvar med formålet med festet.

5.
Fester har det fulle vedlikeholdsansvaret for eiendommen i festetiden og dekker kostnadene forbundet med dette.

Likeledes er fester for egen regning ansvarlig for å etterkomme eventuelle pålegg/besørge eventuelle utbedringer vedrørende eiendommen som pålegges i festetiden.

6.
Bortfester har panterett i festeretten og påstående bebyggelse på eiendommen for inntil 3 års forfalt festeavgift.

7.
Fester har rett til å pantsette festeretten og påstående bebyggelse på eiendommen.

8.
Fester har ikke rett til å stifte særlige rådighetsretter for andre over eiendommen uten etter forutgående skriftlig samtykke fra bortfester. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

9.
Fester har ikke rett til å overføre festeretten til andre uten etter forutgående skriftlig samtykke fra bortfester. Slikt samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Ved overføring av festeretten med påstående bebyggelse på eiendommen har bortfester forkjøpsrett på ellers like vilkår.

10.
Fester har rett til å innløse eiendommen tidligst etter 50 år av festetiden, og deretter hver gang det har gått nye 10 år av festetiden, eller senest ved festetidens utløp. Fester må sende skriftlig melding til bortfester om at han vil gjøre innløsningsretten gjeldene, senest 1 år før innløsningstidspunktet. Dersom melding ikke sendes innen fristen bortfaller innløsningsretten.

NPW

Innløsningssummen fastsettes på grunnlag av grunneiendommens verdi på innløsningstidspunktet.

11.
Nærværende festeavtale kan tinglyses.

12.
For øvrig gjelder tomtefestelovens bestemmelser.

- - -

Nærværende festekontrakt i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt eksemplar.

Oslo, den / 2002

Som bortfester:

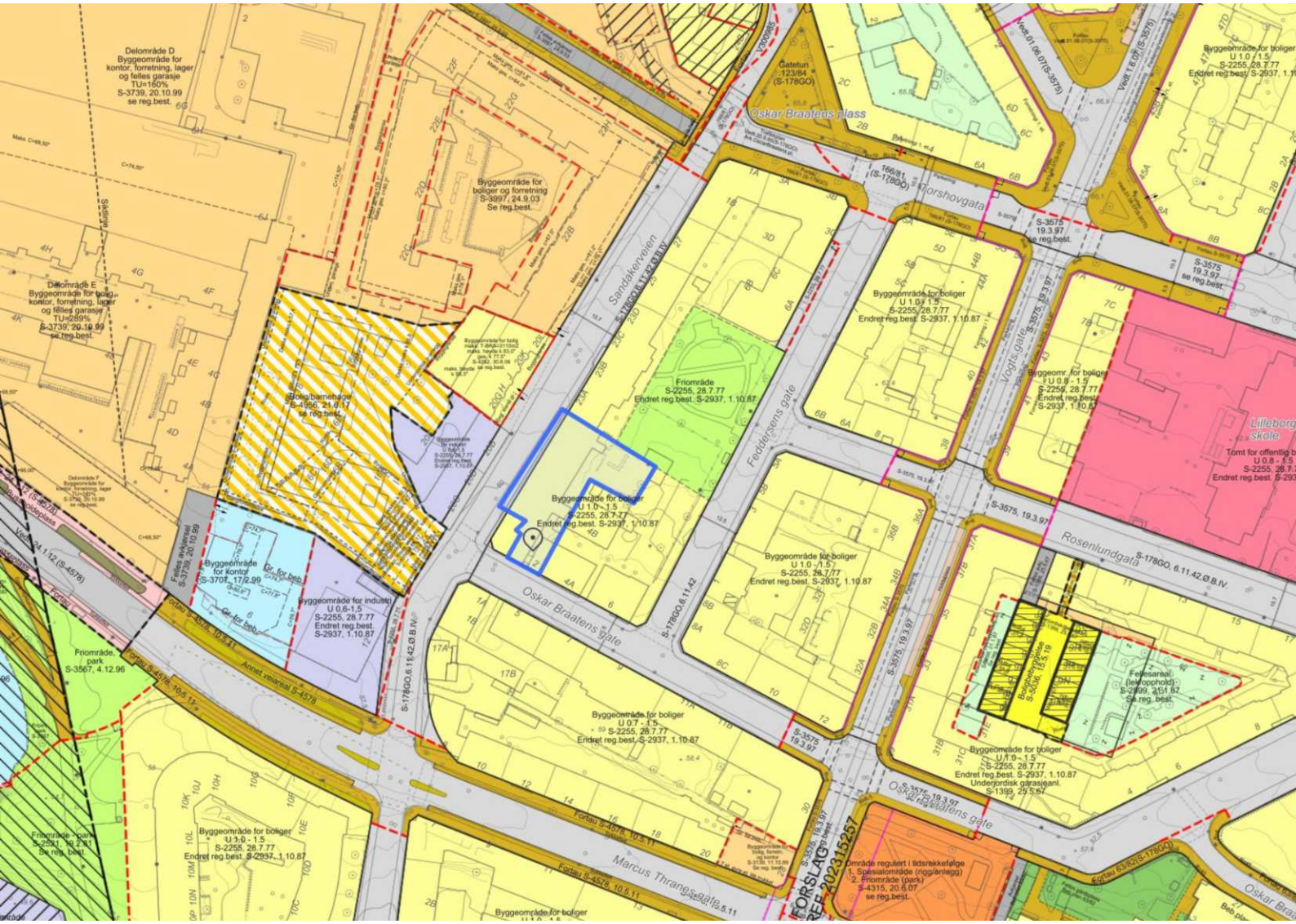
John B. Ruud AS

Som fester:

N.S.P. Wannstad

Sandakerveien 19-21
Borettslag

JBR.Sandakerveien.festeavtale


Delområde D
Byggeområde for kontor, forretning, lager og felles garasje
TU=160%
S-3739, 20.10.99
se reg.best.
Delområde E
Byggeområde for bolig, kontor, forretning, lager og felles garasje
TU=269%
S-3739, 20.10.99
se reg.best.
Byggeområde for boliger og forretning
S-3997, 24.9.03
Se reg.best.
Gatetun
123/84
(S-178GO)
Oskar Braatens plass
Sandakerveien
S-178GO,11.42.Ø.B.IV
Thorshovgata
S-3575
19.3.97
se reg.best.
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Friområde
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Feddersens gate
Vogts gate
Byggeområde for bolig, kontor, forretning, lager
U 0.6-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Bolig barnehage
S-4556, 21.6.17
se reg.best.
Byggeområde for industri
U 0.6-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Gr. for beb.
Oskar Braatens gate
Rosenlundgata
S-178GO, 6.11.42.Ø.B.IV
Byggeområde for boliger
U 0.7 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Bolig/næringsbygg
S-3536, 15.5.19
Fellesareal
(lekeopphold)
S-3999, 25.5.87
Se reg. best.
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Underjordisk garasjeanl.
S-1399, 25.5.87
Oskar Braatens gate
Marcus Thranes gate
Friområde, park
S-3567, 4.12.96
Friområde - park
S-2531, 10.2.81
Se reg. best
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2258, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Område regulert i tidsrekkefølge
1. Spesialområde (rigg/anlegg)
2. Friområde (park)
S-4315, 20.8.07
se reg.best.
FORSLAG
REF-202315257
Fortau S-4578, 10.5.11
Annet veiareal S-4578
Felles avkjørsel
S-3739, 20.10.99
Vedt 24.1.12 (S-4578)
Vedt 01.06.07(S-3575)
Vedt 1.6.07 (S-3575)

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.

Oskar Braatens gate 2

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 222 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ... 160 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	19 min 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	22 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Vøyenbrua Linje 28	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	17 min 1.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.8 km

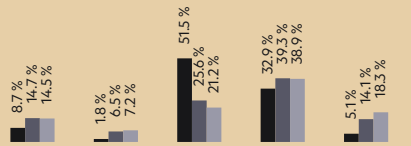
BARNEHAGER

Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	1 min 0.1 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	2 min 0.1 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Torshov	2 min
Bunnpris President	4 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Myrens verksted/Vestre To	3 358	1 479
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss

SPORT

Lilleborgbanen	4 min
Lilleborg skole	4 min
Myrens Sportssenter	3 min
Sagene Squash Senter	6 min

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

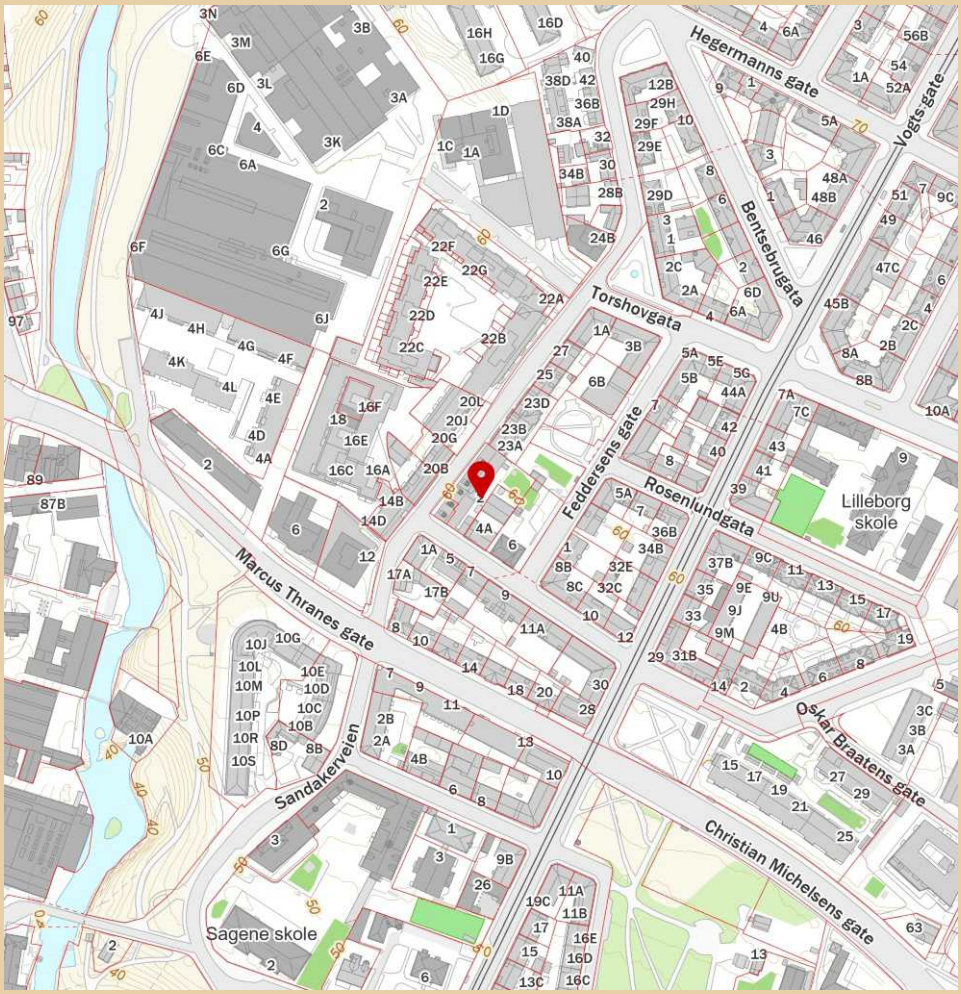
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Oskar Braatens gate 2, 0474 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 238, andelsnr. 30 i LILLE ROSENLUND BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250232

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Anders Nykkelmo Solem

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 916 03 852

E-post: anders.nykkelmo.solem@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.
