PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

HANS NIELSEN HAUGES GATE 42

Vedlegg

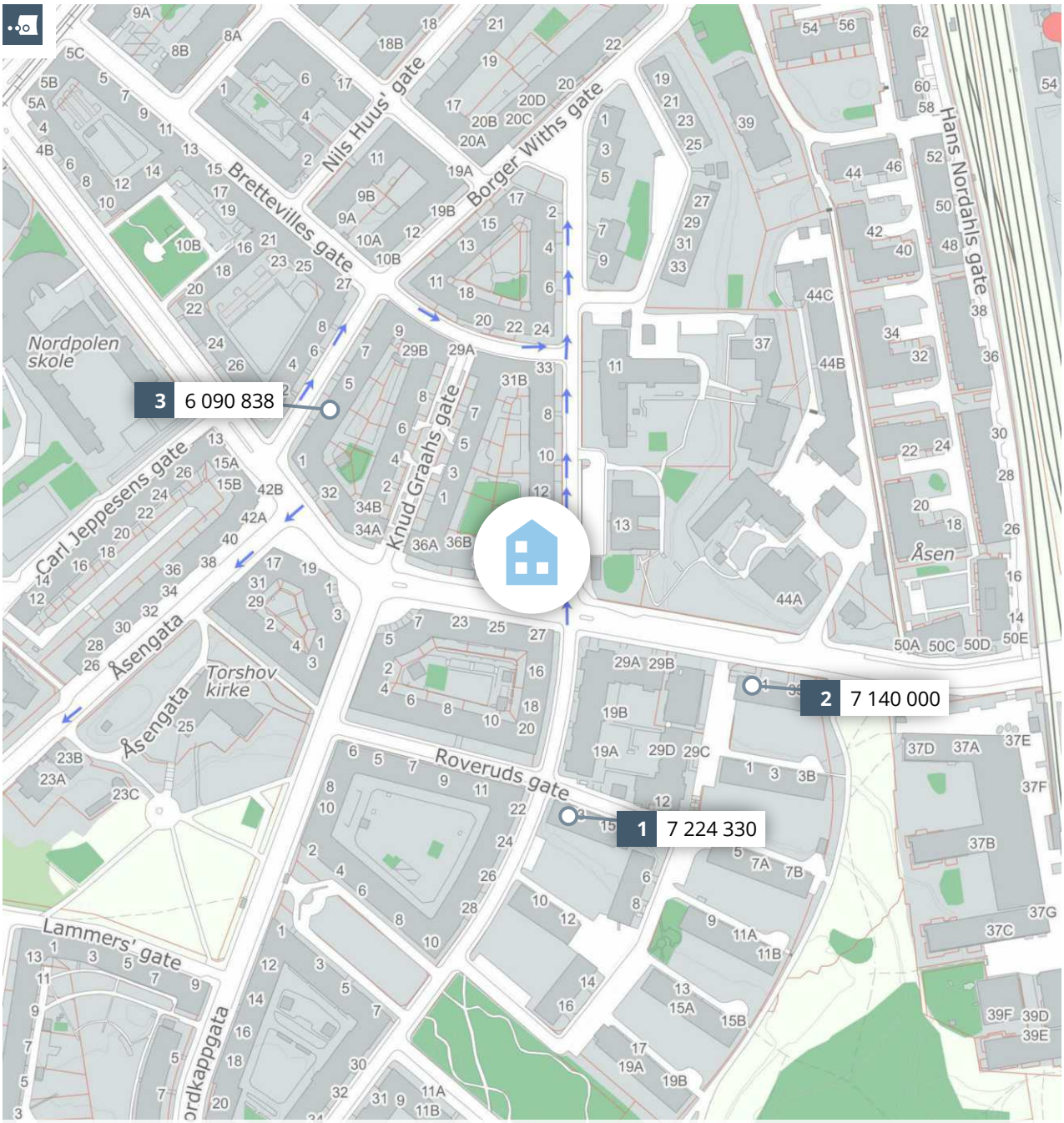
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

HANS NIELSEN HAUGES GATE 42

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 19.09.2025

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: Cecilie Elliott Jørstad.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1926

GNR 224 BNR 202 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅSEN RODE 6

Verdivurdert til

6 390 000

42 262	6 432 262	94 592
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1926

Fellesutgifter	3 500
Formue	30 182
Soverom	1
Etasje	3
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Roveruds gate 13 68 m² 1952 1. etg 2 sov	27.08.2025	6 600 000	**6 950 000**	274 330	7 224 330	**106 240**
2 Hans Nielsen Hauges gate 31 69 m² 1952 2. etg 2 sov	02.07.2025	6 600 000	**6 850 000**	290 000	7 140 000	**103 478**
3 Borger Withs gate 3 52 m² 1926 2. etg 2 sov	03.06.2025	5 550 000	**6 060 000**	30 838	6 090 838	**117 132**

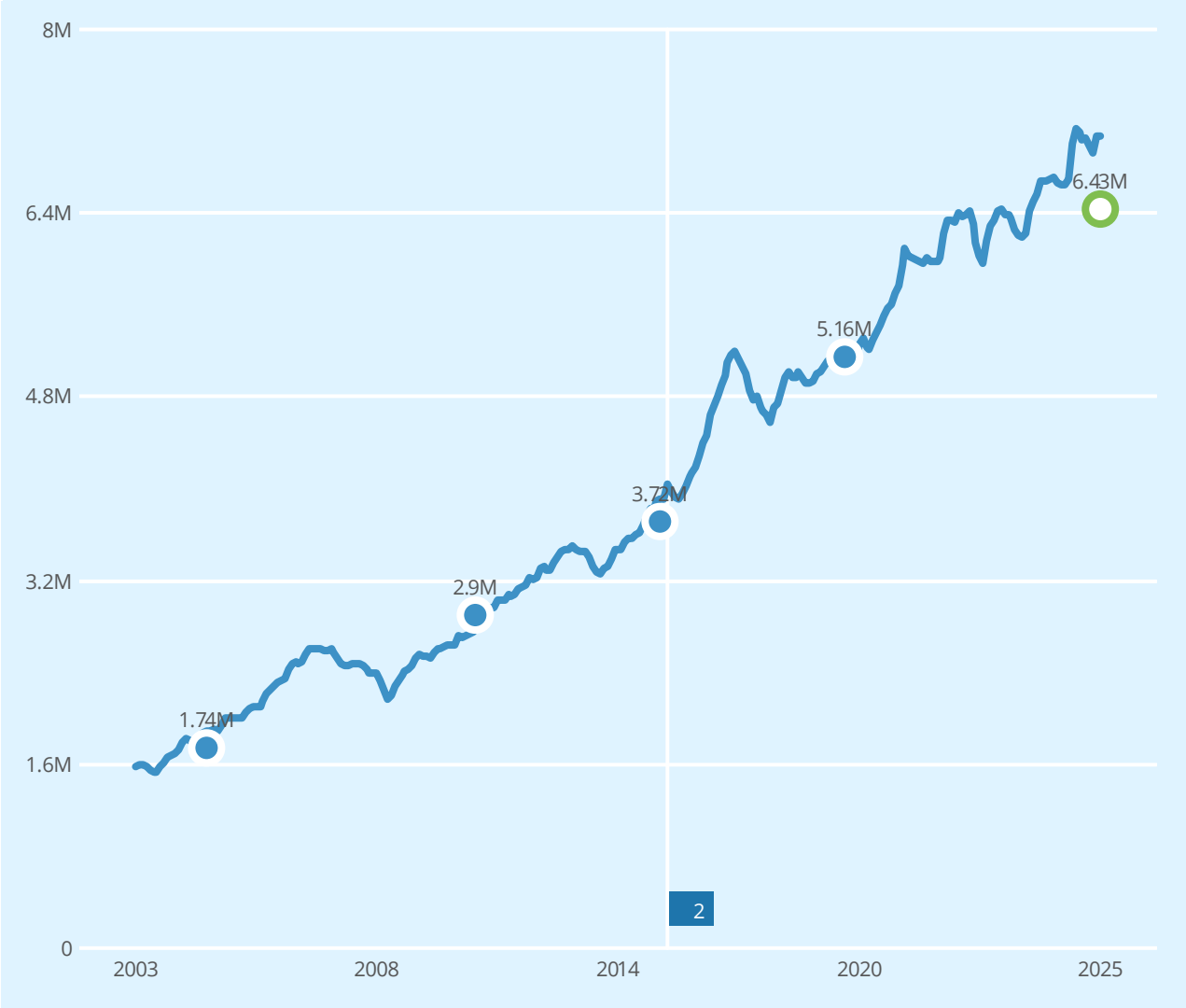
Velkommen!

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 Blokk

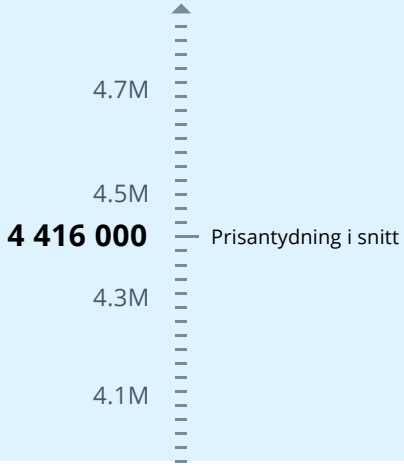
2 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.08.2019	03.09.2019	06.11.2019	4 900 000	5 100 000	55 660	5 155 660	
02.05.2015	12.05.2015	14.08.2015	3 150 000	3 650 000	66 848	3 716 848	
14.01.2011	24.01.2011	22.03.2011	2 490 000	2 850 000	50 489	2 900 489	
15.06.2007	15.06.2007	15.06.2007	-	1 066 500	-	1 066 500	3
01.09.2004	13.09.2004		1 580 000	1 725 000	15 418	1 740 418	

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

Leiligheter til salgs i ÅSEN RODE 6 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

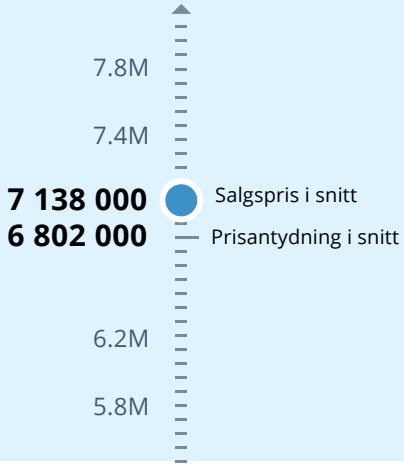


Annonsene har i snitt ligget ute i

113
dager

Leiligheter solgt i ÅSEN RODE 6 grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

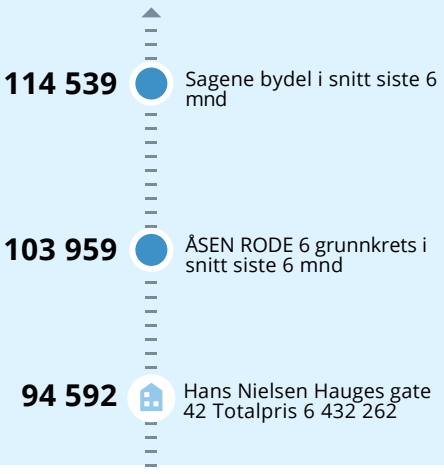


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 4.8% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 202
Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 11.08.2025 **Rapportdato:** 15.09.2025 **Oppdragsnr.:** 10887-25274 **Referansenummer:** PP4929

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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.

Taksator AS

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

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

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 3.etasje, sentralt beliggende på Torshov/Sandaker, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har opprinnelig naturlig ventilasjon. Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte på baderommet.

Peis for vedfyring i stue.
Ellers elektrisk oppvarming.

Varmtvann fra bereder, lokalisert i kott. Ny bereder ble installert i 2023.

Kjøkkeninnredning fra 2016 (i henhold til tidligere prospekt).
Innredning med hvite glatte fronter.
Laminat benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Glassplate på vegg over benk.
Stor kjøkkenøy med skapinnredning og benkeplate samt sidevegger i betong. Det er noe riss i betongplater.
Integrert induksjonsplatetopp i kjøkkenøy (ca. 80 cm bredde).
Ellers integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert (installert i 2015).

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2008.
Arbeidene ble utført av firmaet "Snekker og Hagetjenester Cato Hegglund".
Utførende firma har utarbeidet en bekreftelse/attest, datert 12.09.2008.
Der ligger også dokumentasjon på legging av varmekabler.
Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

Leiligheten disponerer 2 kjellerboder samt 1 loftsbod med skråtak.
Bodene er merket H0302.

Det Henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

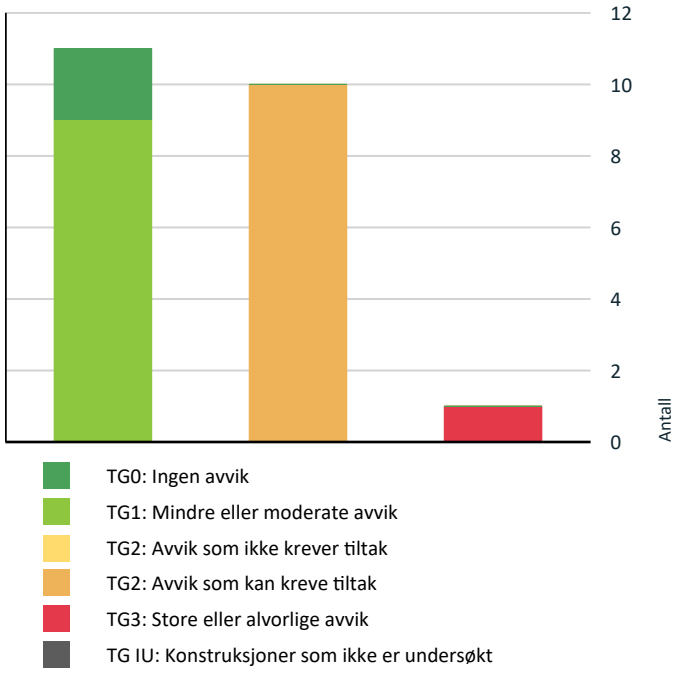
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 3. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

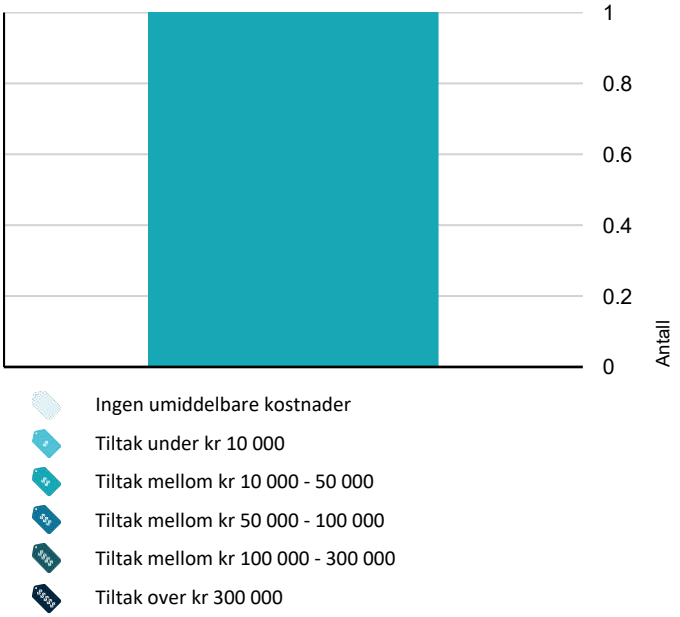
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
Dette avviker fra NT sine retningslinjer.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 3. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Entrédør	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3. ETASJE



Byggeår
1926

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Klassisk bygård over 3 etasjer, kjeller og loft.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1997.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Ved befaring var et av glassene på soverom punktert. Dette er bekreftet byttet i etterkant av befaring.
- To vinduer mangler noe mekanisme for barnelåsfunksjon, noe som er etterspurt fra leverandør. Vinduene fungerer ellers som normalt.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 2 Entrédør

Noe eldre brannklassifisert entrédør (B30), ikke merket med produksjonsår.

Døren har kikkehull og sikkerhetslås samt malt innside.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygård med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i murkonstruksjoner samt teglstein.
Yttervegger i teglstein og murverk.
Pussede og malte fasader.
Saltak i trekonstruksjoner antas tekket med takstein.
Snøfangere er montert.
Taket ble ikke besiktiget ved befaring.

Fellesarealer og trappeganger:
Trapper og reposer i malt betong.
Ellers malte flater i felles trappegang.
Trappeganger ble pusset opp i 2017, og senere malt på nytt i 2022.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte, som er vanlig i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:

Tilstandsrapport

Flislagt gulv på bad samt i entré/gang.
Ellers lakkerte, originale tregulv.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

———

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Noe slammet/pusset og malt teglstein i stue.
Ellers glatte, malte veggflater.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,81 m.

Det er montert downlights (led) i en tré(gang og på kjøkken.
Det er montert downlights (halogen) på bad.

———

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner fra byggeårene, trolig isolert med stubbloftfyll, som var vanlig da bygningen ble oppført.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.
Dette ansees som relativt normalt i eldre bygninger.

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er i henhold til gjeldende forskrift, ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført analyser av etasjeskillere.
Dersom skjevheter er av betydning for kjøper anbefales det ytterligere kontroller og eventuelt statiske beregninger utført av byggteknisk konsulent.

TG 0 Radon

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

TG 1 Pipe og ildsted

Bygningen har originale pipeløp i teglstein.
Pipeløp ble rehabilitert med stålrør (nytt stålrør ble ført inn i eksisterende pipeløp) i 2012.

Innmurt peis for vedfyring, med glassfront, i stue.
Fliser på gulv foran ildsted (gnistfanger).
I henhold til tidligere prospekt ble peisen installert i 2017.

Tilstandsrapport

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på installasjonen.

Eier opplyser at det har blitt gjennomført kontroll av pipeløp i regi av borettslaget, våren 2025.
Eier har ikke blitt gjort oppmerksom på feil som vil kreve utbedring i vår seksjon utover utbedringer i regi av borettslaget som ifølge borettslaget skal være ferdig i august 2025.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering/inspeksjon.



TG 2 Innvendige dører

Eldre innerdører i malt trevirke.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder, da eldre dører som oftes er noe skjeve og kan oppleves som noe vondere å lukke/låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkte funksjoner med dagens bruk, men bytte/oppgradering må kunne påregnes på sikt.

Andre innvendige forhold

Omkledningsrom:
- Garderobeskap med glatte skyvedører.

Soverom:
- Garderobeskap med glatte skyvedører.

Stue:
- Plassbygd sittebenk mot vegg ved peis. Det er noe oppsprekking i overgang mellom benken og tilstøtende peisinnramming.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom, opplyst å være totalt modernisert i 2008.

Arbeidene ble utført av firmaet "Snekker og Hagetjenester Cato Hegglund".
Utførende firma har utarbeidet en bekreftelse/attest, datert 12.09.2008.

Der ligger også dokumentasjon på legging av varmekabler.

———

Baderommet har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingene tar høyde for dette.

———

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights (halogen) i himling.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Det er ikke kjent om det er benyttet membran/tettesjikt i konstruksjonene, eller hvordan dette er løst.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 9 mm.
Dette er noe under dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

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

Det er noe kalkutslag på enkelte fliser på bad.
Eier opplyser at det tidvis kan oppleves fukt i fugene mellom flisene.
Dette kan komme av at det er dårlig fall på badegulvet og vannet derfor bruker lenger tid på å nå sluk.

Noe svakt/dårlig fall til sluk i dusjsone.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fallforholdene i dusjsonen avviker fra dagens anbefalinger/krav, med utilstrekkelig lokalfall mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.

Oppgradering og utbedring av fallforhold vil være naturlig ved evt. modernisering.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

———

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

Det var vanlig samt krav om bruk av tettesjikt/membran da baderommet ble modernisert, men det var ikke mulig å se membran ved inspeksjon av sluk ved befaring.

Eventuelt tettesjikt (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte eller etablere tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Underskap med heltre benkeplate. Servantbolle på benk.
Veggskap med glatte fronter.
Speil og lysarmatur på sidevegg.

Veggmontert klosett.
Det er ikke dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.

Dusjhjørne med buede svingdører, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult.i vegg/himling.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Vurdering av avvik:
• Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres kan det ved lekkasje i innebygget sisterne ikke oppdages.

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet i form av elektrisk styrt avtrekksvifte montert ventil i himling.

Rommet har opprinnelig naturlig ventilasjon.

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

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegger samt naboleilighet.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2016 (i henhold til tidligere prospekt).

Innredning med hvite glatte fronter.
Laminat benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Glassplate på vegg over benk.

Stor kjøkkenøy med skapinnredning og benkeplate samt sidevegger i betong. Det er noe riss i betongplater.

Elektrisk åpner på servantskap.

Integrert induksjonsplatetopp i kjøkkenøy (ca. 80 cm bredde).
Ellers integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert (installert i 2015).

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Fritthengende kjøkkenventilator over stekesone.

Ellers ingen synlig avtrekksventil i rommet.

Det veggventiler i yttervegg for tilførsel av luft.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Ventilasjon av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder.

For evt. montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets/sameiets vedtekter om det lar seg montere.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er montert åpen på vegg i kott.
Det er ikke sluk i rommet det rørstokken er lokalisert, men det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil i rommet.

Kjøkken:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det er ikke benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør.

Felles hovedstoppekran i kjeller.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Tilstandsrapport

Rørstokk for vannrør er montert åpent på vegg i kott.
Rommet har ikke sluk.
Det er heller ikke dedikert fordelerskap med avrenning til rom med sluk.

Ved en evt. lekkasje kan dette føre til skader på konstruksjoner og innredning som ikke er sikret mot fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det var ingen tegn til lekkasjer ved befaring men da rørstokkene ikke er plassert i dedikerte fordelerskap er det viktig å føre jevnlig tilsyn slik at man kan oppdage evt. lekkasjer raskt og på den måten begrense eventuelle følgeskader.

Det bør installeres lekkasjevarsler med stoppventil.





TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast ført til felles rørføringer.

Det er opplyst at soilrør ble byttet i 2015 i regi av borettslaget.

———

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert).

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Leilighetens ventilasjon er basert på naturlig avtrekk over tak.

Tilluft via noen veggventiler i yttervegg.

Avtrekk via ventil på bad.
Det er installert elektrisk styrt avtrekksvifte på baderommet.

I tillegg er det avtrekksventil i himling i entré/gang.

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone på kjøkken.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Leiligheten har opprinnelig den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det gis tilstandsgrad 2 da leiligheten ikke oppfyller dagens strenge krav til ventilasjon, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i kott.

Det påpekes at rommet ikke har noen form for ventilasjon.



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder, lokalisert i kott.
Bereder på 113 Liter, merket med produksjonsår 2023.

Berederen ble byttet i 2023.
Arbeidene ble utført av Paragon VVS.
Eier innehar faktura på utførte arbeider, datert 31.08.2023.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

———

Det påpekes at det ikke er sluk i rommet der berederen er plassert.

Det er installert lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil i området der berederen står.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovner.

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.
Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst
Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Dersom rommet ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
7 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedsikring på 40 Amp.

Selvavlesende strømmåler er installert.

Det ble utført elektriske arbeider i leiligheten i 2017 (i regi av tidligere eiere).
Det ble da blant annet installert 4 nye kurser, byttet sikringer, montert flere nye stikkontakter, installasjon av overspenningsvern m.m.
Arbeidene ble utført av Trygve Hiorth Elektro.
Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeidene men eier innehar faktura på arbeidene (worddokument).

Det ble utført forenklet EL-tilsyn i regi av Elvia, 10.03.2021.
Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.
Det foreligger "Avsluttet tilsynssak" fra Elvia, datert 10.03.2021.

Eier opplyser i sin egenerklæring at de kjenner til at det av forrige eier av leiligheten har blitt koblet opp enkelte stikkontakter ved egen innsats.
Det finnes ingen dokumentasjon på disse arbeidene.

Dørtelefonanlegg med døråpner.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Tilstandsrapport

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

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

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Eier opplyser i sin egenerklæring at de kjenner til at det av forrige eier av leiligheten har blitt koblet opp enkelte stikkontakter ved egen innsats.
   Det finnes ingen dokumentasjon på disse arbeidene.
   På bakgrunn av dette settes tilstandsgrad 3. Dette er i henhold til gjeldende NS3600.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

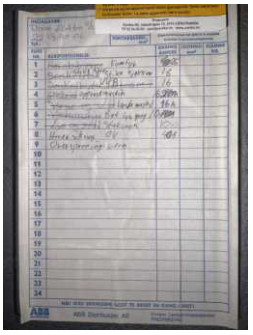
Det er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på absolutt alle elektriske arbeider før nåværende eiers botid (fra 1999 da krav om dokumentasjon trådte inn, frem til dagens dato).
Det er også opplyst at det er utført elektriske arbeider i leiligheten av ufaglærte (i regi av tidligere eiere).

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

Det er kjent at det har blitt koblet opp enkelte stikkontakter ved egen innsats, i regi av tidligere eier.
Det finnes ingen dokumentasjon på disse arbeidene. Dette er bakgrunnen for at det elektriske anlegget har fått TG3.
Eier opplyser at øvrig anlegg er utført av fagfolk, men at det ikke finnes samsvarserklæring på disse arbeidene, kun faktura.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

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

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

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

Tilstandsrapport

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

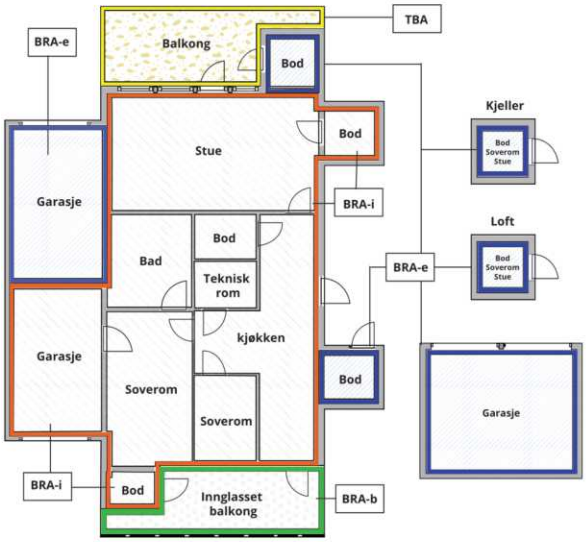
Hva er måleverdig areal?

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 ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms leilighet i 3. etasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. Etasje	69			69			69
Kjeller		10		10			10
Loft		3		3		1	4
SUM	**69**	**13**				**1**	**83**
SUM BRA	**82**						

Romfordeling

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

Kommentar

3. Etasje:
Entré/gang, bad, omkledningsrom, soverom, kott, kjøkken og stue.

———

Kjeller:
2 boder, på henholdsvis ca. 8,0 m² og ca. 2,0 m². Bodene er merket H0302.

Loft:
Bod med måleverdig areal på ca. 3 m², merket H0302.
Boden har skråtak. Gulvareal ble målt til ca. 4,4 m².

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Bygninger av denne typen ble oppført på en annen måte enn dagens bygninger.
De oppfyller derfor ikke dagens strenge krav med tanke på branncelleinndeling.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2023:
- Det ble installert ny varmtvannsbereder i 2023.

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)
2-roms leilighet i 3. etasje	68	1

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Magne Eie Ledsaak	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	202	0	0	530.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Hans Nielsen Hauges gate 42			

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Nordre Åsen Kv 2 B Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0302

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

Hjemmelshaver : Oslo Kommune
Årlig festeavgift for hele selskapet er pr. tid. på kr. 225 308,-
Økning av festeavgiften må påregnes i fremtiden.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
37/Borettslaget Nordre Åsen KV II B	850200122	37	Oslo & Omegn Boligforvaltning A/L - 22 12 23 40	Vilde Nielsen Kvillum og Magne Eie Ledsaak

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
37	300	30 182	*31.12.2024*	42 262	*01.09.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms leilighet i 3.etasje, sentralt beliggende på Torshov/Sandaker, bydel Sagene i Oslo.
Store grøntarealer med fine turmuligheter langs Akerselva som går fra sentrum og opp til Maridalen.
Gangavstand til St. Hanshaugen og Grünerløkka som begge er godt kjent for sine frodige parker, hyggelige kaféer og sjarmerende restauranter, butikker og sitt yrende uteliv.
Ca. 15 minutters gange til Karl Johan/Sentrum.
For øvrig er området et knutepunkt for offentlig kommunikasjon, som buss og trikk.
Barnehage og skoler i alle trinn i kort avstand fra leiligheten.
Kort vei til ulike opplæringsinstitusjoner, som bl.a. BI i Nydalen.

Om tomten

Felles tomt på 530 m². Tomten var opprinnelig festet i 70 år fra 1951 med Oslo Kommune som hjemmelshaver.
Festeforholdet ble forlenget fra 1. november 2021.

Felles gårdsrom, opparbeidet med asfalterte internveier, belegningsstein, gressplen, lekeapparater, sittegrupper samt variert beplantning.

Borettslaget har seks p-plasser for utleie til beboerne som leies ut etter ansiennitet med varighet på 3 år.
Videre er det flere garasjeanlegg i nærheten hvor garasjeplasser leies ut når ledig,

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

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 500,- pr. måned (kr. 42 000,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, bredbånd, renter og avdrag, festeavgift, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Tall og informasjon er mottatt av forretningsfører.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Borettslaget har avtale om levering av bredbånd fra NextGenTel, som betales via felleskostnadene.
Beboere som ønsker kabel-tv tjenester bestiller dette selv via RiksTV.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårder og noe nyere blokkbebyggelse.
Bygård oppført i 1926 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Bygningen står på byantikvarens liste over bevaringsverdige bygninger (gul liste).

Det foreligger "ekspedisjonsdokument" fra byggeårene.
Et ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Dette dokumentet er førstesiden på byggesaken, hvor alle godkjennelser blir stemplet på (oppmålingssjefen, brannsjefen, helseråd, etc).
Dette dokumentet kan være (ferdig) attestert, men i noen tilfeller er det bare registrert dato for byggeanmeldelse.
Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp.
Ekspedisjonsdokument kommer hovedsakelig i bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50.

Borettslaget Nordre Åsen KV II B er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 850200122.
Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 125 boligenheter og ingen andre enheter.

Fellesvaskeri i borettslaget, lokalisert i Knud Graahs gate 3.

Borettslagets hjemmesider:
https://soylegarden.wordpress.com/
Alternativt: www.søylegården.no

Radonmåling:
Våren 2018 ble det foretatt radonmålinger i gården.
I en del leiligheter var radonkonsentrasjoner over tiltaksgrensen.
Etter en anbudsrunde inngikk styret en avtale med firmaet Radonkonsult om å foreta radonsanering i gården.
Arbeidet ble påbegynt i februar 2019.
Tiltaket innebærer å installere radonsug i kjelleren i de oppgangene der det har vært målt for høye verdier.
Dette gjelder Hans Nilsen Hauges gate 36, 40 og 42 og i Kyrre Grepps gate 14, samt en avtrekksvifte i Brettevilles gate 31A.

Nye porter til gårdsrom ble oppført i 2004.
Pipeløp ble rehabilitert med stålrør (nytt stålrør ble ført inn i eksisterende pipeløp) i 2012.
Nye avfallsbrønner ble etablert i 2013
El-kontroll av hele borettslaget (alle leiligheter og fellesanlegg) ble utført i 2017.
Noe drenering er utført – 2003, 2007 og 2016/17.
I 2019 ble det utført radonsanering med blant annet installering av radonavsug der dette var nødvendig.
Nye brannslukkingsapparater i leiligheter i 2021.
Maling av oppgangene ble fullført i 2022.
Låser til oppganger, kjellerdører, loftdører og barnevognskur ble byttet til offline iLoq nøkkelsystem i 2023.
Det pågår en gradvis utskiftning av soilrør i forbindelse med oppussing av leiligheter.
Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

———

Informasjon fra borettslagets styre:
Styret informerte 19.04.25 om status for piper i borettslaget; «Styret har over lengre tid jobbet med å lukke avvik siden Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) gjennomførte tilsyn 12-14 august 2020. Den siste tiden har vi fått flyttet feieluker som var montert feil, for at feieren skal få tilgang til å feie. Feie- og tilsynstjenester AS, gjennomførte videokontroll av 2.stk. og befaring av 1.stk. skorsteinsløp, i februar 2024. Dette medførte funn av ytterligere avvik. Noe som medførte at borettslaget ble pålagt av OBRE å bytte alle piperør. Vi tok saken opp med Oslo Murmesterbedrift AS, som monterte rørene tilbake i 2012, og de gjorde etter dette en avtale med OBRE om å filme samtlige pipeløp (54 piper). I forkant av filmingen, i løpet av høst/vinter 2024, ble også alle pipeløp feid av samme firma. Det ble under videokontrollen oppdaget en god del feil og mangler, og firmaet skal utbedre disse i løpet av vår/sommer 2025. Pga. dette har vi søkt om utsatt frist for utbedring fra OBRE, og de har gitt oss frist til august 2025. Vi har god dialog med OBRE, og med Oslo Murmesterbedrift. Gjennom dette arbeidet kan det nå se ut til at vi får lukket alle avvik uten å måtte installere nye pipeløp.»

———

Eier opplyser at det i 2024/2025 er utført utbedring i himling på soverom i forbindelse med vannskade forårsaket av takvindu i 4. etasje i fellesareal (tørkeloft).
Vann fant veien inn på soverommet.
Vindu ble utbedret i regi av borettslaget, utført av blikkenslager (ny mansjett) og arbeid i leilighet på soverom er utført av Viken Renhold.
Viken Renhold har utbedret lignende tilfeller av vannskader i borettslaget tidligere.
Eier innehar dokumentasjon.

Eier opplyser at de ved et fåtall tilfeller har observert majorstubiller i vinduskarmer det siste halve året.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	81904583	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2025	

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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/PP4929

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 Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154251020

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Magne Eie Ledsaak	Vilde Nielsen Kvillum

Gateadresse
Hans Nielsen Hauges gate 42

Poststed	Postnr
OSLO	0481

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: Administreres av styret

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 154251020

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er bom (hulrom) under enkelte av flisene på badet. Dette fører til at det tidvis oppleves fuktighet i sprekker mellom flisene.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utført i februar 2008 av Cato Hegglund var ansvarlig for arbeidet og koordinerte rørlegger (Morten Jensen), membran (Geir Sørensen), snekker (Cato selv) og elektriker (Rune Skau). Se dokumentasjon for flere detaljer.

Arbeid utført av: Snekker og hagetjenester Cato Hegglund

Filer

All dokumentajson bad_HNHG42pdf.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Attest beskriver legging av membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Paragon skiftet varmtvannsbereder og monterte waterguard i 2023. Tidligere eier har informert om at soilrør ble byttet av Rørleggersentralen i forbindelse med renovering av kjøkken i 2015. Rørleggersentralen ble engasjert av borettslaget til å bytte soilrør i forbindelse med renovering.

Arbeid utført av: Paragon VVS og Rørleggersentralen AS

Filer

55725.pdf

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

Beskrivelse: Vi hadde en vannskade på soverommet som var forårsaket av lekkasje i takvindu i 4. etasje (på borettslagets fellesområde). Vannet fant veien derfra og inn på soverom. Vindu ble utbedret i regi av borettslaget og arbeidet i leiligheten på soverommet er utført av Viken Renhold AS, et selskap som har utbedret tilsvarende tilfeller i borettslaget tidligere. Dokumentasjon/beskrivelse av utført arbeid av Viken Renhold er lastet opp.

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

Beskrivelse: Det har blitt gjort undersøkelser av borettslagets piper i løpet av det siste året. Det har i perioder vært fyringsforbud, men dette er nå opphevet for oppgangen som leiligheten befinner seg i. Vi har ikke mottatt informasjon om at det er funnet feil ved pipeløp i vår leilighet.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det finnes enkelte sprekker rundt ildsted, men disse har ikke utviklet seg mens vi har eid leiligheten. Det ble også observert sprekker i tak og vegger i forbindelse med vannskade nevnt tidligere, men disse ble håndtert i forbindelse med utbedring.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er ved et fåtall tilfeller blitt observert majorstubiller i vinduskarmer det siste halve året.

Document reference: 154251020

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	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	I 2017 ble det utført elektriske arbeider i leiligheten av Trygve Hiorth. Arbeidet er dokumenter med faktura fra forrige eier. Ved overtakelse av leilighet fra forrige eier ble vi informert om at forrige eier har koblet opp enkelte stikkontakter ved egen innsats. Beskrivelse av hvilke stikk som er lagt opp selv er lastet opp (hentet fra egenerklæring til tidligere eier av leilighet). Eltilsyn gjennomført i etterkant avdekket ingen feil eller mangler.
Arbeid utført av	Trygve Hiorth AS

Filer

Faktura, elektrisk arbeid.pdf

Tidligere eiers egenerklæring, egeninnsats elektrisk arbeid.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Eltilsyn ble gjennomført i mars 2021. Det ble ikke avdekket feil eller mangler.

Filer

Eltilsyn_10032021.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	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

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Leiligheten ligger i tredje etasje og er i utgangspunktet ikke påvirket av radon. Borettslaget gjennomførte radonsanering i 2019 og installerte radonavsug i kjelleren i etterkant av målinger.

21.1 Radonmåling

År	2019
Verdi	Ukjent (gjennomført i regi av borettslag)

Document reference: 154251020

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

Dokumenter

Gmail - Re_ Befaring av leilighet i HNH42 den 27. februar, svar.pdf

Gmail - Re_ Befaring av leilighet i HNH42 den 27. februar.pdf

Document reference: 154251020

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: 154251020

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magne Eie Ledsaak	5971962488dedab8fd2ff8 b7cb6febe4a6dc797f	16.09.2025 21:08:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vilde Nielsen Kvillum	164f54508359bdff086276 f60c0d6def0c139160	16.09.2025 21:17:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154251020

→ 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

Boligopplysninger:

Borettslaget Nordre Åsen KV II B		**Vår ref.:**	15/37	**Fødselsdato eier:**	19.08.1993
HANS NIELSEN HAUGES GATE 42		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	18.08.1994
0481 OSLO		**Eiere:**	Magne Ledsaak, Vilde Nielsen Kvillum		
Organisasjonsnr:	850 200 122	**Andelsnr:**	37		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 500**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	191
	Bredbåndsavgift	151
	Felleskostnader	2 954
	Renter og avdrag	204

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	42 262	Gjeld siste årsoppg.:	59 738
Klient ajourf. lån:	5 916 170,99	Klient gj. s. årsoppg.:	8 362 472

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927016359, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2025: 6.19% pa.
Antall terminer til innfrielse: 193.8
Saldo per 09.09.2025: 3 291 656
Andel av saldo: 23 514
Første termin/første avdrag: 21.12.2018 (siste termin 21.09.2041)

Lånenummer: 94927016367, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2025: 6.19% pa.
Antall terminer til innfrielse: 123.6
Saldo per 09.09.2025: 2 624 515
Andel av saldo: 18 749
Første termin/første avdrag: 21.12.2018 (siste termin 21.11.2035)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gunn Heggelund
Adresse:	Hellinga 11 A
Postnr/-sted:	1151 OSLO
E-post:	brl.styret@gmail.com
Webside:	www.søylegården.no

5: Restanse felleskostnader pr. 09.09.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	59 738	Andre inntekter:	2 498
Annen formue:	30 182	Utgifter:	2 882		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	37	Partialobligasjonsnr:	INGEN

Boligopplysninger:

Borettslaget Nordre Åsen KV II B	**Vår ref.:**	15/37	**Fødselsdato eier:**	19.08.1993
HANS NIELSEN HAUGES GATE 42	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	18.08.1994
0481 OSLO	**Eiere:**	Magne Ledsaak, Vilde Nielsen Kvillum		

Organisasjonsnr: 850 200 122

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1927

Gårds/bruksnr: 224/103, 224/201, 224/240, 224/104, 224/199, 224/200, 224/202, 224/228, 224/230, 224/232, 224/234, 224/239, 224/241, 224/242

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Festet

Årlig festeavgift: 225 295,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00, 1,00

Avg. reguleres: <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>, <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	81904583

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1927	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0302
Etasje:	3/M	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	015-017		
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

GENERELT
Det er forkjøpsrett - se punkt 2.3 i lagets vedtekter.

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

Forsikringsskade meldes via styret

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles gjennom styret. Informasjon om dette og andre ting som skilt til ringeklokke og postkasse, finnes på borettslagets hjemmeside (www.soylegarden.no).

VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTE
Borettslaget har avtale om vaktmester- og rengjøringstjenester med Viken Renhold AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, rengjøring, løpende vedlikehold. Rengjøringen skjer hver uke i oppganger og annet fellesareal.

TV OG BREDBÅND
Borettslaget har avtale om levering av bredbånd fra NextGenTel.
Beboere som ønsker kabel-tv tjenester bestiller dette selv via RiksTV.

PARKERING
Ta kontakt med styret vedrørende parkeringsplasser.

LÅN
Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/sek

VEDLIKEHOLD
Vedtatt låneopptak på kr 800 000 GF 2023 til leidere på tak.

UTLEIE
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til adnre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til adnre for inntil tre år.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

Boligopplysninger:

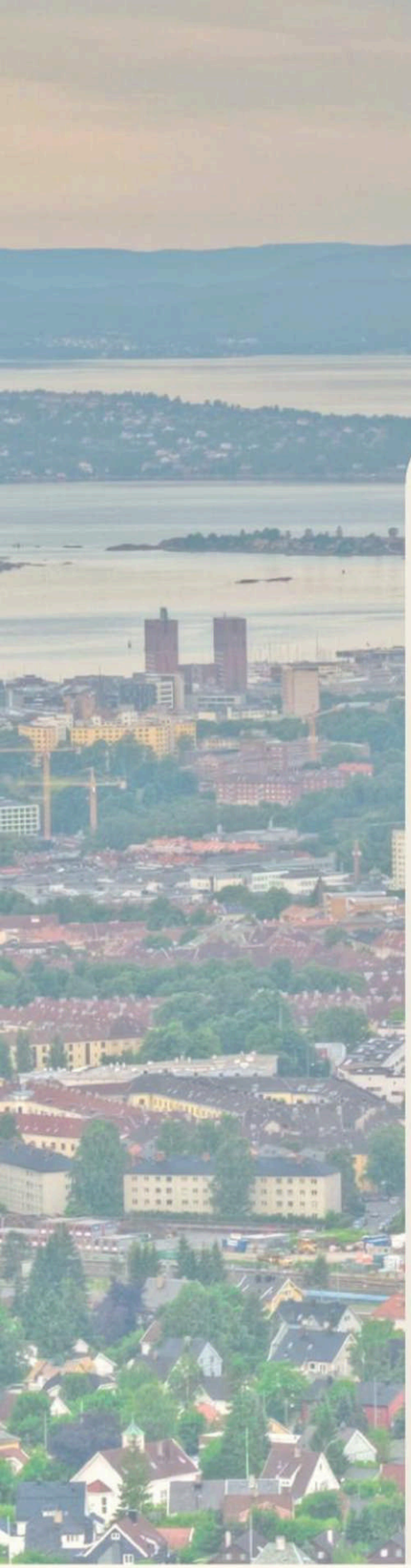
Borettslaget Nordre Åsen KV II B	**Vår ref.:**	15/37	**Fødselsdato eier:**	19.08.1993
HANS NIELSENS HAUGES GATE 42	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	18.08.1994
0481 OSLO	**Eiere:**	Magne Ledsaak, Vilde Nielsen Kvillum		

Organisasjonsnr: 850 200 122

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Beregnet eiendomsskatt for 2023 er kr 497,-

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Nordre Åsen KV II B

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 29.04.2025, kl 18:00

Sted: Nordpolen skole

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Nordre Åsen KV II B tirsdag 29.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Tirsdag 29.04.2025, kl 18:00
Nordpolen skole

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 300 000,- godkjennes.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om endring av vedtektenes punkt 7 vedrørende kjøp av bodareal

Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 7 da den strider mot gjeldende rett. Det er borettslaget som eier fellesarealet og ikke andelseierne. Andelseierne har derfor ikke anledning til å selge noe areal.

Tekst som foreslås endret er merket med fet skrift.

Vedtektenes punkt 7:

7 Utbygging, sammenslåing eller bruksendring av kjeller, andelsleiligheter og loft

7.1 Hvem (ingen endring)
Kun andelseiere har rett til å søke om omdisponering av fellesarealer i kjeller og på loft, samt sammenslåing av leiligheter.

7.2 Definisjon

Gjeldende tekst:
Med omdisponering menes bruksendring av egen **og/eller ervervet** bod og**/eller** fellesarealer til utvidelse av andelseierens boareal.

Med sammenslåing av andelsleiligheter menes at andelseiere kan slå sammen andelsleiligheter som er tilstøtende.

Forslag til ny tekst:
Med omdisponering menes bruksendring av egen bod og fellesarealer til utvidelse av andelseierens boareal.

Med sammenslåing av andelsleiligheter menes at andelseiere kan slå sammen andelsleiligheter som er tilstøtende.

7.3 Prisfastsettelse (ingen endring)
Prisen på ønsket fellesareal beregnes ut fra bruksareal i henhold til Norsk standard 3940 og fastsettes i samarbeid med takstmann.

7.4 Omdisponering av egen bod og andelsleilighet (ingen endring)
Andelseier som ønsker å omdisponere egen bod til boareal, eller slå sammen leiligheter må innhente godkjenning fra styret i tråd med §7-7, for sammenslåing gjelder §2-1.

7.5 Kjøp av fellesareal for å bruke som bod/utvide egen bod

Nåværende tekst:
Andelseier **kan inngå avtale med andre andelseiere om kjøp eller bytte av bruksrett til bod til utvidelse av boareal eller omdisponering av bod. Prisen kan ikke settes lavere enn den kvadratmeterpris som gjelder for betaling til borettslaget ved omdisponering av fellesareal.**

Kjøp eller bytte av bruksrett til bod fra andre andelseiere eller kjøp av fellesareal for å bruke som bud/utvide egen bod kan skje i forbindelse med omdisponering av egen bod og/eller fellesareal til boareal, og skal godkjennes særskilt av styret.

Boenhet kan ikke selge unna alt av bodareal. Boenheten må disponere bodareal i henhold til kravene spesifisert i forskrift om tekniske krav til byggverk, hvorav tilmålt areal for sportsbod skal være lokalisert i kjeller.

Ved søknad om omdisponering fra bodareal til boareal skal et vederlag betales til borettslaget i henhold til § 7.3.

Styret kan inngå avtale om omdisponering av maksimalt 5kvm fellesareal til bruksrett til bodareal. Dette kan kun skje hvis gjeldende andel disponerer mindre enn 5 kvm bodareal på loft og/eller i kjeller og boden skal være i det samme oppgang som andelseierens andel. Videre kan det maksimalt selges det antall kvm som er nødvendig for å gi gjeldende andel bruksrett til 5 kvm bodareal. Så langt det passer skal de samme saksbehandlingsregler følges som ved salg av fellesareal til utvidelse av boareal, jfr § 7.7. Prisen skal fastsettes på samme måte, jfr § 7-3.

Forslag til ny tekst:
Andelseier som ønsker å kjøpe disposisjonsrett til del av fellesareal for å bruke dette som bod eller utvide egen bod i forbindelse med omdisponering av egen bod og/eller fellesareal til boareal, må inngå Kjøpekontrakt med borettslaget representert ved styret.

Ved søknad om omdisponering fra bodareal til boareal skal et vederlag betales til borettslaget i henhold til § 7.3.

Styret kan inngå avtale om omdisponering av maksimalt 5kvm fellesareal til bruksrett til bodareal. Dette kan kun skje hvis gjeldende andel disponerer mindre enn 5 kvm

bodareal på loft og/eller i kjeller og boden skal være i det samme oppgang som andelseierens andel. Videre kan det maksimalt selges det antall kvm som er nødvendig for å gi gjeldende andel bruksrett til 5 kvm bodareal. Så langt det passer skal de samme saksbehandlingsregler følges som ved salg av fellesareal til utvidelse av boareal, jfr § 7.7. Prisen skal fastsettes på samme måte, jfr § 7-3.

7.6 Søknad om kjøp av fellesareal
Gjeldende tekst:
Andelseiere kjøper **leierett** til fellesareal av Borettslaget Nordre Åsen kvartal IIB ved styret.

Søknaden skal angi det fellesareal som ønskes ervervet fra borettslaget ved styret. **Videre skal det opplyses om det er inngått avtale om kjøp av andre andelseieres bruksrett til tilstøtende boder.** Sammen med søknad om omdisponering skal den enkelte utbygger fremlegge en samlet plan eller skisse for arbeidene utarbeidet av en bygningsteknisk person eller firma.

Ved godkjenning fra styret, jf. §7-7, plikter søkeren å sende søknad om godkjenning av planer til kommunen ved plan- og bygningsetaten innen 3 måneder.

Forslag til ny tekst:
Andelseiere kjøper borett/utbyggingsrett til fellesareal av Borettslaget Nordre Åsen kvartal IIB ved styret.

Søknaden skal angi det fellesareal som ønskes ervervet fra borettslaget ved styret. Sammen med søknad om omdisponering skal den enkelte utbygger fremlegge en samlet plan eller skisse for arbeidene utarbeidet av en bygningsteknisk person eller firma.

Ved godkjenning fra styret, jf. §7-7, plikter søkeren å sende søknad om godkjenning av planer til kommunen ved plan- og bygningsetaten innen 3 måneder.

7.7 Styrets behandling av søknad
Gjeldende tekst:
Det kreves godkjenning fra styret for å omdisponere egen **og/eller ervervet** bod **og/**eller fellesareal til utbygging av boareal.

Alle andelseiere i den aktuelle oppgang skal informeres skriftlig av styret om at det er søkt om omdisponering av bod og/eller fellesarealer. Innsigelser fra oppgangens andelseiere skal forelegges styret skriftlig innen en angitt tidsfrist. Styret plikter å foreta en saklig og grundig vurdering av søknader om omdisponering, hvor det blant annet skal legges vekt på hensynet til berørte andelseiere. Hvor to eller flere andelseiere ønsker å omdisponere fellesareal, skal styret legge avgjørende vekt på hvilken løsning som totalt sett gir best utnyttelse av fellesarealet. Hvor løsningene er likeverdige skal andelseier med lengst ansiennitet ha fortrinnsrett. Det er en forutsetning at det blir bygget direkte atkomst mellom leiligheten og det utbygde boareal. Det utskilte areal kan ikke i sin helhet gjøres om til egen hybel/utleieenhet/ andelsleilighet.

Styret kan avslå en søknad som ikke ivaretar de nevnte hensyn, eller sette vilkår om overtakelse av større areal enn det er søkt om, dersom dette gir en bedre utnyttelse av fellesarealene. Styret fastsetter en tidsfrist for når arbeidet skal være ferdig, jf. §7-10 andre ledd.

Forslag til ny tekst:

Det kreves godkjenning fra styret for å omdisponere egen bod eller fellesareal til utbygging av boareal.

Alle andelseiere i den aktuelle oppgang skal informeres skriftlig av styret om at det er søkt om omdisponering av bod og/eller fellesarealer. Innsigelser fra oppgangens andelseiere skal forelegges styret skriftlig innen en angitt tidsfrist. Styret plikter å foreta en saklig og grundig vurdering av søknader om omdisponering, hvor det blant annet skal legges vekt på hensynet til berørte andelseiere. Hvor to eller flere andelseiere ønsker å omdisponere fellesareal, skal styret legge avgjørende vekt på hvilken løsning som totalt sett gir best utnyttelse av fellesarealet. Hvor løsningene er likeverdige skal andelseier med lengst ansiennitet ha fortrinnsrett. Det er en forutsetning at det blir bygget direkte atkomst mellom leiligheten og det utbygde boareal. Det utskilte areal kan ikke i sin helhet gjøres om til egen hybel/utleieenhet/ andelsleilighet.

Styret kan avslå en søknad som ikke ivaretar de nevnte hensyn, eller sette vilkår om overtakelse av større areal enn det er søkt om, dersom dette gir en bedre utnyttelse av fellesarealene. Styret fastsetter en tidsfrist for når arbeidet skal være ferdig, jf. §7-10 andre ledd.

Forslag til vedtak: Styrets forslag til endring av vedtektenes punkt 7 vedtas av generalforsamlingen.

4.2 Forslag til endring av vedtekter og husordensregler relatert til nabostøy og husdyrhold

Forslagsstillere: Odd Martin Staal, Ole Elvebakk

Bakgrunn for endringsforslagene (gjelder sak 4.2 til 4.5):

Nordre Åsen kv.IIb skal være et trivelig og inkluderende borettslag der vi har respekt og toleranse overfor hverandres. Normal livsførsel med og uten barn og kjæledyr genererer lyd, og i et gammelt bygg med tynn lydisolasjon vil dette høres av naboene.

Vedtektene og husordensreglene rundt støy oppleves som vage, og til fordel for klagende part, som med vedtektene i hånd kan mene at nesten alt er til ulempe eller sjenanse. Det er ønskelig med mer konkretisering av hva som utgjør grunnlag for en naboklage, samt beskrivelse av hvordan naboklagesaker skal behandles av styret. Det er også behov for å avklare klagebehandling i tilfeller der en av partene er leietaker i en fremleid andel.

Oppsummering av endringsforlagene:

Vedtekt 4.1 foreslås endret ved å legge til ordet "vesentlig" to steder. Ny vedtekt 4.1a foreslås for å beskrive saksbehandling av klagesaker. Husordensregel 1 og 6 foreslås endret for å presisere hva som utgjør klagbare forhold på naboer og naboers husdyr.

Forslag som skal behandles og stemmes over separat.

Sak 4.2: Endre kapittel 4.1 i vedtektene som foreslått

Sak 4.3: Legge til kapittel 4.1a i vedtektene som foreslått

Sak 4.4: Endre husordensregel 1 som foreslått

Sak 4.5: Endre husordensregel 6 som foreslått

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 4.1 får følgende formulering (endringer fra dagens tekst er fremhevet i *kursiv* skrift)

4.1 Andelseiers bruk
Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller *vesentlig* ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til *vesentlig* sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Styrets innstilling: Styret er enig med forslagsstillerne i at borettslaget skal være trivelig og inkluderende og med respekt for hverandres livsførsel. Generelt mottar styret svært få klager på bråk og støy.

Når det gjelder forslag til vedtektsendring i punkt 4.1, mener styret det kan være greit å presisere at det skal ligge et vesentlighetskriterie inne slik forslagsstillerne foreslår.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

4.3 Nytt punkt 4.1a om styrets behandling av klagesaker

Det foreslås å legge til et nytt punkt i vedtektene, 4.1a

Forslag til vedtak: Vedtektene får nytt punkt 4.1a med følgende ordlyd:

4.1a Klagebehandling

Naboklager skal i første rekke forsøkes løst ved dialog direkte mellom partene. I tilfeller der situasjonen ikke løses av dette, kan den sendes til behandling av styret.

For at en naboklage skal behandles av styret, må den:

1. Være sendt på epost til styret underskrevet med fullt navn på klager(e). Ved fremleie skal klagesaker sendes inn av andelseier for enheten.
2. Inneholde konkret og objektiv dokumentasjon på gjentatte og/eller vesentlige brudd på vedtekter eller husordensregler. Dokumentasjonen kan f.eks. bestå av tidslogg, vitneuttalelser eller annen relevant informasjon.
3. Ikke omhandle forhold som normalt må tolereres i et bofellesskap.

Anonyme klager eller klager uten tilstrekkelig dokumentasjon vil normalt ikke bli behandlet. Styret kan i spesielle tilfeller vurdere anonyme klager dersom det foreligger særskilte

grunner, som risiko for konflikteskalering .

Styret skal i behandlingen av klagen underrette begge parter om saksutviklingen med skriftlige tilbakemeldinger og referater fra eventuelle møter.

Ved fremleie skal saksbehandlingen gjøres mot andelseier(e), dette gjelder uavhengig om leietaker er klagende eller påklaget part.

Styrets innstilling: Naboklager skal i første rekke forsøkes løst ved dialog direkte mellom partene. I tilfeller der situasjonen ikke løses av dette, kan skriftlig klage sendes til behandling av styret.

Anonyme klager eller klager uten tilstrekkelig dokumentasjon vil normalt ikke bli behandlet.

Ved fremleie skal saksbehandlingen gjøres mot andelseier(e), dette gjelder uavhengig om leietaker er klagende eller påklaget part.

4.4 Endringer i Husordensreglene punkt 1 om hensyn og støy

Husordensreglene punkt 1 om hensyn og støy foreslås endret.

Forslag til vedtak: Husordensregel 1 får følgende ordlyd (endringer fra dagens tekst er fremhevet i *kursiv* skrift)

1 Vis hensyn!

Sørg for ro i leiligheten og gårdsrommet fra kl. 22.00 – kl. 07.00 natt til mandag til fredag.

Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom kl. 24.00 og kl. 08.00.

Unngå *gjentagende og høylytt* støy fra stereoanlegg, TV, video, radio og musikkinstrumenter. *Lyder fra normal bruk av bolig, som lek, sosiale sammenkomster, trinnlyder og sporadisk musikk, anses som en naturlig del av fellesskapet og kan i utgangspunktet ikke danne grunnlag for klage. Klager på støy fra naboer skal følge prosess for klagebehandling beskrevet i vedtektenes punkt 4.1a.*

Meld fra til naboene dersom du skal ha en fest som kan medføre mye støy eller vil vare utover de ordinære bestemmelsene for ro i leilighetene.

Styrets innstilling: Husordensreglene er korte og konsise. Styret mener forslagene til vedtektsendringer er unødvendig detaljerte, og at de egentlig ikke tilfører så mye nytt. Klager basert på det som er beskrevet som normale lyder forkastes uansett av styret.

Styrets innstilling: Forslaget forkastes.

4.5 Endringer i husordensreglene punkt 6 om husdyr

Husordensreglenes punkt 6 om husdyr foreslås endret

Forslag til vedtak: Husordensregel 6 får følgende ordlyd (endringer fra dagens tekst er fremhevet i *kursiv* skrift)

6 Husdyr

Søk styret i borettslaget om lov til å holde husdyr/kjæledyr, se vedtektene punkt 4.1.

Etter godkjenning er det husdyrseiers ansvar å sørge for at husdyret ikke er til urimelig eller vesentlig sjenanse for andre beboere. Enkelthendelser eller normale dyrelyder, som kortvarig bjeffing eller lekelyder kan ikke alene utgjøre grunnlag for krav om fjerning av dyret. Truende eller aggressiv adferd fra husdyr i borettslaget kan klages inn til styret som en vesentlig ulempe. Husdyr som anses å utgjøre en fare for andre beboere (f.eks. angrep eller bitt) bør anmeldes til politiet. Klager på støy eller oppførsel fra naboers husdyr skal følge prosess for klagebehandling beskrevet i vedtektenes punkt 4.1a.

Husdyr skal ikke luftes i borettslagets gårdsrom. Katter skal ikke etterlates uten tilsyn i fellesområdene.

Styrets innstilling: Samme begrunnelse som Sak 4.4.

Styrets innstilling: Forslaget forkastes.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomitéen innstilling:

Gunn Heggelund gjenvelges for 2 nye år

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling:

Maria Sundby og Runar Holen velges for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Valgkomitéens innstilling:

Stine Hesstvedt
Tom-Tomislav Jurin
Hans Audun Sørensen
Anne Marie Lunde

5.4 Valg av valgkomité

Odd Martin Staal og Anne Kristin Furuseth har fullført sin periode.

Forslag til vedtak: Frank Larsen stiller til valg. Generalforsamlingen velger en representant til.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 10.04.2025

Styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Lasse Nederhoed
Styremedlem, Maria Sundby
Styremedlem, Kristian Breivik Jacobsen
Styremedlem, Torjus Isachsen
1. varamedlem, Runar Holen
2. varamedlem, Oda Lassen-Urdahl
3. varamedlem, Tom-Tomislav Jurin
4. varamedlem, Hans Audun Sørensen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært:

Styreleder, Gunn Heggelund
Styremedlem, Maria Sundby
Styremedlem, Torjus Isachsen
Styremedlem, Lasse Nederhoed
Styremedlem, Kristian Breivik Jacobsen
1. varamedlem, Runar Holen (fungert for Torjus, etter flytting)
2. varamedlem, Oda Lassen-Urdahl
3. varamedlem, Tom-Tomislav Jurin
4. varamedlem, Hans Audun Sørensen

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan treffes på e-post: brl.styret@gmail.com. Du finner øvrig kontaktinformasjon til de enkelte styremedlemmene på borettslagets hjemmeside: www.soylegarden.no.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Borettslaget Nordre Åsen KV II B er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 850200122. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 125 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmester- og rengjøringstjenester med Viken Renhold AS. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, rengjøring og løpende vedlikehold. Rengjøringen skjer hver uke i oppganger og annet fellesareal. Ved oppussing av egen leilighet som medfører skitne trapper i borettslagets fellesareal, er det andelseiers ansvar at det rengjøres etter endt arbeidsdag. I motsatt fall vil styret engasjere Viken Renhold AS som utfører jobben for andelseiers regning.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale om levering av bredbånd fra NextGenTel, som betales via felleskostnadene.

Beboere som ønsker kabel-tv tjenester bestiller dette selv via RiksTV.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller, kan bestilles gjennom styret. Informasjon om dette og

andre ting som skilt til ringeklokke og postkasse, finnes på borettslagets hjemmeside (www.soylegarden.no).
Dersom dere har mistet nøkler er det viktig at dere melder fra til styret så fort som mulig.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Borettslaget bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har i høst gått til innkjøp av flere brannslukkingsapparater i fellesarealene. Tidligere har det kun vært brannslukkingsapparater i fellesarealene på kjeller og loft.

Nå er det montert to brannslukningsapparat i hver trappegang – mellom 1. og 2. etasje og mellom 2. og 3. etasje.

Samtidig er det presisert overfor andelseiere at de selv må sørge for kontroll og utskiftning av egne apparater.

Videre er nå nødutganger blitt skiltet i fellesarealene i kjeller og på loft i henhold til anbefalinger.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Nordre Åsen KV II B er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer 6194215.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade meldes til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 12 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

En oversikt over vedlikehold som er utført i borettslaget de siste årene, finnes på borettslagets hjemmeside: https://soylegarden.wordpress.com/rehabilitering/utfort-rehabilitering/.

For oversikt over planlagte vedlikeholdstiltak se «Vedlikeholdsplan –gjennomførte og planlagte vedlikeholdstiltak».

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 styremøter, 2 beboermøter og behandlet over 70 styresaker. I tillegg til fortløpende henvendelser fra beboere og eksterne.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

Bruksoverlating (utleie)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Styret behandler søknader om bruksoverlating på styremøter, som normalt finner sted på månedlig basis. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Vaskeri
Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Knud Graahs gate 3. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler. Prisen er henholdsvis kr 20 for bruk av vaskemaskin og kr 20 for bruk av tørketrommel. Betaling foretas via Vipps.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Andelseier har ansvar for at utstyret er tilstede og fungerer, og styret forutsetter at andelseier selv sørger for funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må andelseier sørge for at det byttes omgående.

Borettslaget er ansvarlig innenfor fellesområder. Borettslaget har et felles brannvarslingsanlegg produsert av Elotec. Avtalen dekker gratis brukerstøtte per telefon: 72 42 49 60. Om utbedring inne i egen leilighet blir nødvendig, avtales dette nærmere med styret.

Fellesareal
Fellesarealer og trappeoppganger må holdes ryddige, og ikke benyttes til lagring av personlige eiendeler. Dette er viktig for å minske risiko for skader og forsinkelser under

brann. Søppel skal ikke plasseres i oppgangen - lukter det for ille til å ha det inne i leiligheten, så lukter det også for ille for andre!

Skadedyr
Oslo Veggdyrkontroll setter ut bokser til skadedyr som sjekkes årlig. Det rapporteres om middels aktivitet og ingen store problemer med skadedyr.

Feiing/Piper
Styret har over lengre tid jobbet med å lukke avvik siden Oslo Brann- og redningsetat (OBRE) gjennomførte tilsyn 12-14 august 2020. Den siste tiden har vi fått flyttet feieluker som var montert feil, for at feieren skal få tilgang til å feie.

Feie- og tilsynstjenester AS, gjennomførte videokontroll av 2.stk. og befaring av 1.stk. skorsteinsløp, i februar 2024. Dette medførte funn av ytterligere avvik. Noe som medførte at borettslaget ble pålagt av OBRE å bytte alle piperør.

Vi tok saken opp med Oslo Murmesterbedrift AS, som monterte rørene tilbake i 2012, og de gjorde etter dette en avtale med OBRE om å filme samtlige pipeløp (54 piper). I forkant av filmingen, i løpet av høst/vinter 2024, ble også alle pipeløp feid av samme firma. Det ble under videokontrollen oppdaget en god del feil og mangler, og firmaet skal utbedre disse i løpet av vår/sommer 2025. Pga. dette har vi søkt om utsatt frist for utbedring fra OBRE, og de har gitt oss frist til august 2025. Vi har god dialog med OBRE, og med Oslo Murmesterbedrift. Gjennom dette arbeidet kan det nå se ut til at vi får lukket alle avvik uten å måtte installere nye pipeløp.

Takterrasser
I borettslaget er det pr. i dag 20 leiligheter med utbygde takterrasser, mange er av eldre årgang, og for å unngå fremtidige vannlekkasjer er det viktig å ha fokus på vedlikehold. Styret innkalte samtlige eiere av takterrassene til 2 beboermøter (17. juni 2024 og 5. februar 2025) for at vi sammen skulle diskutere oss frem til gode løsninger for alle parter.

Styret engasjerte OPAK til å gjennomføre kontroll av alle takterrasser høsten 2024. Rapporten ble mottatt i desember 2024. Alle eiere har fått tilsendt status for sin takterrasse. På beboermøte 5. februar 2025 diskuterte vi bl.a. videre fremdrift. Styret har engasjert OPAK til å konkretisere hvilke tiltak som må gjøres nå, og hvilke tiltak som kan vente til man totalrehabiliterer takterrassen.

Styret vil fremme forslag til ny vedtekt for behandling på vårens GF vedrørende ansvarsforhold for vedlikehold av takterrasser. Forslaget vil da ha vært på høring hos andelseiere av takterrasser i forkant for innspill og kommentarer.

Parkering
Borettslaget leier ut seks parkeringsplasser. To i Knud Graahs gate og fire i Kyrre Grepps gate. Utleie (3-årige avtaler) er basert på ansiennitet med en karanteneperiode på tre år. Om en beboer får en plass i Knud Graahs gate og ønsker å bytte til Kyrre Grepps gate, så snart det blir en plass ledig der, er dette tillatt. Det er også etablert mulighet for parkering av motorsykler/mopeder. Det har vært mindre etterspørsel etter parkeringsplasser etter at det ble innført beboerparkering i bydelen.

Søppelbrønner
Det er utfordringer knyttet til søppelbrønnene og særlig med papirbrønnene da utformingen av disse (kanter og hindre på innsiden) gjør at papiret lett setter seg fast og ikke faller helt ned). Det er viktig at alle tar ansvar for å rive opp større pappbiter slik at papiret ikke så lett setter seg fast. Det har også vært problemer med at restavfall har blitt sittende fast og da hjelper det ikke å presse på med mere avfall. Borettslaget har de siste årene hatt store kostnader ifm. reparasjon av disse.

Bakgården
Siste del av prosjektet for bakgården som bl.a. inkluderer Pergola/pizzaovn er utsatt pga. kommende vedlikeholdskostnader og siste tiders høye økning av driftskostnader. Styret vil sjekke muligheter for søknad av grønne midler eller lignende. 2024 plantet vi tre nye trær.

To kirsebærtrær i Knud Graahs gate, og ett kirsebærtre inne i bakgården.

Boder
Styret ble informert av en jurist i OBF at det var feil i våre vedtekter angående salg av fellesareal til boder. Etter råd fra OBF startet styret en kartlegging av bodareal i gården vår. Dette for å få en oversikt over hvor mye bodareal hver enkelt andelseier har, men også for å kartlegge hva som gjenstår av fellesareal med tanke på fremtidige utbygginger. Fordelingen av boder har vært uoversiktlig gjennom mange år. Antall kvadratmeter bod hver andelseier har bruksrett til er veldig varierende. Nesten alle andelseierne er så langt kartlagt, men det gjenstår noe arbeid med å lage en fullstendig oversikt. Det vil også bli utarbeidet en liste som viser fordelingen som skal følge vedtektene. Alle boder vil bli riktig merket med andelsnr/leil.nr.

Dugnad
Det ble våren og høsten 2024 gjennomført dugnad. Styret oppfordrer alle til å delta. Hvis man ikke kan delta, er det fint om man bidrar med en gave til lotteriet. Det ble bestilt tre containere til hver dugnad. Styret er veldig fornøyd med deltakelsen på dugnadene.

Sosiale arrangementer
Fjorårets festkomité arrangerte sommerfest og julegrantenning. Styret setter stor pris på engasjementet, som applauderes og medfører en levende bygård.

Sommerfest, Oktoberfest og Halloween
Sommerfest ble arrangert 24.08. Festkomitéen lagde et flott program med blant annet morgenyoga, flatbrødkurs, bruslaging, byttemarked, og ikke minst Søylegården Olympics for både store og små. Nanobryggeriet åpnet kranene med mye godt, og August Kann holdt live-konsert. Det ble også arrangert Oktoberfest 14.09 av Nanobryggeriet, som serverte hjemmelaget øl, pølser, sauerkraut, sennep og pretzels. Halloween ble arrangert 31. oktober av engasjerte foreldre.

Julegrantenning
Første søndag i advent ble det arrangert julegrantenning i Søylegården, med sang og besøk av julenissen.

Økonomi
OPAK viser til i sin tilstandsrapport at bygningsmessig fremstår gården i generelt tilfredsstillende stand, men at det i løpet av kommende 10-års perioden vil bli behov for vedlikehold som knytter seg til tak, piper, fasader og rør for å beholde dagens standard. Styret har gjennom de siste årene innhentet ulike tilstandsrapporter som tilsier at vi må fikse piper, muligens en del av taket samt utskifting av soilrør og bunnledninger.

På bakgrunn av siste tiders økte driftskostnader (KPI, kommunale avgifter, strøm, festeavgift m.m.) er det behov for å redusere kostnader. Styret vil fortsatt prioritere etappevis utskifting av soilrør.

VVS - anlegg
Borettslagets styre besluttet i 2012 å finansiere en løpende utskiftning av vann- og soilrør frem til 2017. Dette med tanke på å holde gårdens forsikringspremie nede, samt å redusere sjanser for skader i og på gården vår. Man er fremdeles ikke i mål i forhold til utskiftning av vann og soilrør. Styret holder utskiftningen under oppsyn sammen med rørleggerfirma og vil fortløpende kartlegge hvem som har skiftet soilrør for å få oversikt. Kostnadene ved soilrørskifte har i løpet av 2024 økt grunnet prisjusteringer hos grossistene som leverer soilrør. Så langt har borettslaget finansiert dette arbeidet uten å ta opp ekstra lån.

Administrative arbeidsoppgaver
Utover dette har styret arbeidet med saker som inngår i det ordinære styrearbeidet som regnskap, budsjett, forsikringssaker, løpende vedlikehold, justering av felleskostnader og ulike saker med beboere.

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 385 659, og endringer i disponible midler på kr 92 950.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

10.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.04.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



¡ rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 903 887	5 456 657	5 902 562	5 912 416
Sum		5 903 887	5 456 657	5 902 562	5 912 416
Andre inntekter		0	61 610	0	0
Sum andre inntekter		0	61 610	0	0
Sum		5 903 887	5 518 267	5 902 562	5 912 416
Forretningsfŋrsel og revisjon	2	345 893	317 122	330 000	356 300
Lŋnn og honorar	3	390 564	396 162	342 300	342 300
Vedlikehold	4	1 062 187	827 768	790 000	681 888
Eksterne tjenester	5	650 835	492 810	506 000	687 000
Kabel-tv og bredb³ nd		215 105	206 832	214 020	223 000
Forsikring		929 818	804 102	910 000	680 000
Kommunale avgifter		1 450 266	1 229 902	1 570 000	1 642 000
Festeavgifter		225 308	225 308	240 000	225 000
Brensel og stŋm		95 765	111 221	120 000	110 000
Andre driftsutgifter	6	180 856	280 511	111 000	227 500
Sum		5 546 598	4 891 739	5 133 320	5 174 988
Driftsresultat fŋr individuell innbetaling		357 289	626 528	769 242	737 428
Driftsresultat etter individuell innbetaling		357 289	626 528	769 242	737 428
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	195 238	162 627	0	0
Renteinntekter	7	78 393	40 263	6 000	30 000
Rentekostnad	8	403 498	348 807	383 200	381 769
Andre finansposter	9	-76 047	-67 932	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-53 820	-77 985	-377 200	-351 769
¡ rsresultat	10	303 469	548 544	392 042	385 659
Budsjettmessige poster					
Avdrag I³ n		-275 199	-284 391	-279 845	-292 709
Endring i disponible midler	10	28 270	264 153	112 197	92 950

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	533 916	533 916
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 600	2 600
ð remerkede bankinnskudd		100	100
Sum anleggsmidler		536 616	536 616
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		52 981	92 189
Til gode av forretningsfŋrer		600	3 400
Forskuddsbetalte kostnader	12	317 953	133 233
Andre fordringer		0	71 784
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		914 152	907 643
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r	13	752 893	723 624
Sum omlŋpsmidler		2 038 580	1 931 873
SUM EIENDELER		2 575 195	2 468 489

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		33 900	33 900
Annen egenkapital 1.1		-4 266 423	-4 814 967
¡ rets resultat	10	303 469	548 544
Sum egenkapital	14	-3 929 054	-4 232 523
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	15	6 101 500	6 376 699
Sum langsiktig gjeld		6 101 500	6 376 699
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		26 673	7 081
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandŋrgjeld		336 960	277 920
Skyldig off. myndigheter		11 032	11 027
P³ lŋpne renter		11 826	11 909
P³ lŋpne avdrag langsiktig gjeld		7 893	7 337
Annen kortsiktig gjeld		8 365	9 088
Sum kortsiktig gjeld		402 750	324 314
Sum gjeld		6 504 250	6 701 013
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 575 195	2 468 489

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Nordre ¡ sen KV II B

Sted:_____, dato:_____

Gunn Heggelund Styreleder	Maria Sundby Styremedlem	Torjus Isachsen Styremedlem
Kristian Breivik Jacobsen Styremedlem	Lasse Nederhoed Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	4 962 336	4 594 836	4 962 397	4 962 397
3607 Renter og avdrag	662 988	562 632	663 045	663 045
3625 Inntekt bredb³ nd	214 020	236 160	214 020	223 000
3645 Inntekter parkeringsplasser	57 600	56 800	57 600	57 600
3690 Andre inntekter	1 500	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	5 443	6 229	5 500	6 374
Sum	5 903 887	5 456 657	5 902 562	5 912 416

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	13 875	14 250	13 000	14 300
Forretningsfŋrerhonorar	250 656	246 948	257 000	262 000
Aksjeutbytte fra OBF	-195 238	-162 627	0	0
Annen regnskapsfŋrsel	81 362	55 924	60 000	80 000
Sum	150 655	154 495	330 000	356 300

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsfŋreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	342 300	347 206	300 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	48 264	48 956	42 300	42 300
Sum	390 564	396 162	342 300	342 300

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.
Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	887 409	751 613	750 000	600 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	48 818	43 948	0	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	127 460	8 593	0	50 000
6640 Periodisk vedlikehold	-1 500	9 615	10 000	1 888
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	0	0	10 000	10 000
6695 Egenandel forsikring	0	14 000	20 000	20 000
Sum	1 062 187	827 768	790 000	681 888

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	187 040	165 052	178 000	165 000
6360 Renhold	252 233	240 758	243 000	400 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	24 570	0	0
6725 J uridisk r³ dgivning	13 125	9 282	5 000	25 000
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	119 603	9 363	15 000	50 000
6780 Lɲpende drifts- og serviceavtaler	76 645	43 785	65 000	47 000
6790 Annen fremmed tjeneste	2 190	0	0	0
Sum	650 835	492 810	506 000	687 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6500 Verktɲy og redskaper	0	0	5 000	5 000
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bɲker, scanning	0	3 562	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	5 336	420	2 000	5 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	3 634	3 589	6 000	4 000
7710 Kostnader tillitsvalgte	15 625	31 250	38 000	32 500
7720 Generalforsamling / ³ rsmɲte	3 090	3 090	4 000	4 000
7770 Bank og kortgebyrer	6 924	11 478	11 000	12 000
7772 Andre gebyrer	0	33 200	0	0
7781 Kostnader for bomiljɲtiltak	15 985	8 969	15 000	15 000
7790 Andre driftskostnader	130 262	184 954	30 000	150 000
Sum	180 856	280 511	111 000	227 500

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	73 525	40 263	6 000	30 000
8059 Andre renteinntekter	4 868	0	0	0
Sum	78 393	40 263	6 000	30 000

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 L³ nenr 9492.70.16359	220 868	188 793	209 692	211 672
8143 L³ nenr 9492.70.16367	182 630	160 014	173 508	170 097
Sum	403 498	348 807	383 200	381 769

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-76 047	-67 932	0	0
Sum	-76 047	-67 932	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	1 607 560	1 343 407
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	303 469	548 544
Avdrag langsiktig l³ n	-275 199	-284 391
B. ¡ rets endring i disponible midler	28 270	264 153
C. Disponible midler 31.12	1 635 830	1 607 560

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	281 827	98 761
1749 Forskuddsbetalte kostnader	36 127	34 472
Sum	317 953	133 233

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

Note 13 - Bundne midler

Av innest³ ende p³ sÑ rvilk³ rskonto er kr 7 500 bundet skattetrekksmidler.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefŋrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hŋyere enn den balansefŋrte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - L³ n

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
L³ nenummer:	94927016367	94927016359
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2012	2012
Rentesats:	6.44 %	6.44 %
Beregnet innfridd:	21.12.2035	21.10.2041
Opprinnelig l³ nebelŋp:	4 950 000	5 000 000
L³ nesaldo 01.01:	2 908 259	3 475 777
Avdrag i perioden:	166 570	108 073
L³ nesaldo 31.12:	2 741 689	3 367 704
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 726 053	2 711 412

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94927016359	1	64 340	64 340
	1	52 654	52 654
	1	50 767	50 767
	1	49 164	49 164
	1	48 639	48 639
	1	47 209	47 209
	1	46 662	46 662
	1	46 336	46 336
	1	46 325	46 325
	1	45 240	45 240
	1	45 122	45 122
	1	44 445	44 445
	1	44 169	44 169
	1	43 501	43 501
	1	42 679	42 679
	1	42 284	42 284
	1	42 183	42 183
	1	39 944	39 944
	1	39 726	39 726
	1	39 548	39 548
	1	39 052	39 052
	1	38 839	38 839
	1	38 828	38 828
	1	38 079	38 079
	1	37 818	37 818
	1	37 629	37 629
	1	37 603	37 603
	1	37 591	37 591
	1	37 523	37 523
	1	36 699	36 699
	1	35 442	35 442
	1	34 132	34 132
	1	33 275	33 275

L³ n

	1	33 009	33 009
	1	32 971	32 971
	1	31 832	31 832
	1	31 458	31 458
	1	29 660	29 660
	1	29 630	29 630
	1	28 671	28 671
	1	27 653	27 653
	1	26 829	26 829
	1	26 724	26 724
	1	26 080	26 080
	1	25 780	25 780
	1	24 852	24 852
	1	24 423	24 423
	2	24 058	48 116
	1	23 593	23 593
	2	23 533	47 066
	1	23 271	23 271
	1	23 114	23 114
	15	22 754	341 310
	1	22 739	22 739
	1	22 664	22 664
	1	22 475	22 475
	7	22 380	156 660
	9	22 065	198 585
	1	22 005	22 005
	4	21 930	87 720
	1	21 511	21 511
	1	21 166	21 166
	1	20 163	20 163
	3	18 350	55 050
	2	18 141	36 282
	6	18 051	108 306
	4	17 976	71 904
	3	17 511	52 533
	7	17 332	121 324
	1	17 122	17 122
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94927016367	1	52 380	52 380
	1	42 866	42 866
	1	41 330	41 330
	1	40 025	40 025
	1	39 598	39 598
	1	38 433	38 433
	1	37 988	37 988
	1	37 723	37 723
	1	37 714	37 714
	1	36 831	36 831
	1	36 734	36 734
	1	36 183	36 183
	1	35 959	35 959

L³ n

1	35 415	35 415
1	34 745	34 745
1	34 424	34 424
1	34 342	34 342
1	32 519	32 519
1	32 342	32 342
1	32 196	32 196
1	31 793	31 793
1	31 619	31 619
1	31 610	31 610
1	31 000	31 000
1	30 788	30 788
1	30 634	30 634
1	30 613	30 613
1	30 603	30 603
1	30 548	30 548
1	29 877	29 877
1	28 854	28 854
1	27 787	27 787
1	27 090	27 090
1	26 873	26 873
1	26 842	26 842
1	25 915	25 915
1	25 610	25 610
1	24 147	24 147
1	24 122	24 122
1	23 342	23 342
1	22 512	22 512
1	21 842	21 842
1	21 756	21 756
1	21 232	21 232
1	20 988	20 988
1	20 232	20 232
1	19 883	19 883
2	19 586	39 172
1	19 208	19 208
2	19 159	38 318
1	18 945	18 945
1	18 817	18 817
15	18 525	277 875
1	18 512	18 512
1	18 451	18 451
1	18 297	18 297
7	18 220	127 540
9	17 964	161 676
1	17 915	17 915
4	17 854	71 416
1	17 512	17 512
1	17 232	17 232
1	16 415	16 415
3	14 939	44 817

L³ n

2	14 768	29 536
6	14 695	88 170
4	14 634	58 536
3	14 256	42 768
7	14 110	98 770
1	13 939	13 939

Kommentarer til l³ n

Borettslagets l³ n er sikret med pant i eiendommen som har bokfŋrt verdi p³ kr 533 916.

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	533 916
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	533 916
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfrt verdi pr.31.12:	533 916

Antatt levetid i ³ r :

Note 17 - Bygninger

Bygningene er oppfrt i 1926. Vi har ikke opplysninger om opprinnelig anskaffelseskost, men n³ vN rende bokfrt verdi er kr 533 916. Bygningene avskrives ikke da utfrt vedlikehold anses tilstrekkelig til ³ opprettholde bygningenes verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nordre Åsen KV II B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Styreleder	Gunn Heggelund (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Torjus Isachsen (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Lasse Nederhoed (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Kristian Breivik Jacobsen (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Maria Sundby (sign.)	28.03.2025

VEDLEGG



ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Nordre Åsen KV II B** som viser et **overskudd på NOK 309 469.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskaper er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 14 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 3c61af88-1f3b-4b9d-88ab-a27b79d4e782

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

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

Aurland, 8.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 3c61af88-1f3b-4b9d-88ab-a27b79d4e782

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 3c61af88-1f3b-4b9d-88ab-a27b79d4e782

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen KV II B tirsdag 29.04.2025 kl. 18:00 - Nordpolen skole.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Nordre Åsen KV II B

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 28 andelseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 30 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Anne Kristin Furuseth valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 300 000

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om endring av vedtektenes punkt 7 vedrørende kjøp av bodareal
Styret foreslår å endre vedtektenes punkt 7 da den strider mot gjeldende rett. Det er borettslaget som eier fellesarealet og ikke andelseierne. Andelseierne har derfor ikke anledning til å selge noe areal.

Tekst som foreslås endret er merket med fet skrift.

Vedtektenes punkt 7:

7 Utbygging, sammenslåing eller bruksendring av kjeller, andelsleiligheter og loft

7.1 Hvem (ingen endring)
Kun andelseiere har rett til å søke om omdisponering av fellesarealer i kjeller og på loft, samt sammenslåing av leiligheter.

7.2 Definisjon
Gjeldende tekst:
Med omdisponering menes bruksendring av egen **og/eller ervervet** bod og**/eller** fellesarealer til utvidelse av andelseierens boareal.

Med sammenslåing av andelsleiligheter menes at andelseiere kan slå sammen andelsleiligheter som er tilstøtende.

Forslag til ny tekst:
Med omdisponering menes bruksendring av egen bod og fellesarealer til utvidelse av andelseierens boareal.

Med sammenslåing av andelsleiligheter menes at andelseiere kan slå sammen andelsleiligheter som er tilstøtende.

7.3 Prisfastsettelse (ingen endring)
Prisen på ønsket fellesareal beregnes ut fra bruksareal i henhold til Norsk standard 3940

og fastsettes i samarbeid med takstmann.

7.4 Omdisponering av egen bod og andelsleilighet (ingen endring)
Andelseier som ønsker å omdisponere egen bod til boareal, eller slå sammen leiligheter må innhente godkjenning fra styret i tråd med §7-7, for sammenslåing gjelder §2-1.

7.5 Kjøp av fellesareal for å bruke som bod/utvide egen bod

Nåværende tekst:
Andelseier **kan inngå avtale med andre andelseiere om kjøp eller bytte av bruksrett til bod til utvidelse av boareal eller omdisponering av bod. Prisen kan ikke settes lavere enn den kvadratmeterpris som gjelder for betaling til borettslaget ved omdisponering av fellesareal.**

Kjøp eller bytte av bruksrett til bod fra andre andelseiere eller kjøp av fellesareal for å bruke som bud/utvide egen bod kan skje i forbindelse med omdisponering av egen bod og/eller fellesareal til boareal, og skal godkjennes særskilt av styret.

Boenhet kan ikke selge unna alt av bodareal. Boenheten må disponere bodareal i henhold til kravene spesifisert i forskrift om tekniske krav til byggverk, hvorav tilmålt areal for sportsbod skal være lokalisert i kjeller.

Ved søknad om omdisponering fra bodareal til boareal skal et vederlag betales til borettslaget i henhold til § 7.3.

Styret kan inngå avtale om omdisponering av maksimalt 5kvm fellesareal til bruksrett til bodareal. Dette kan kun skje hvis gjeldende andel disponerer mindre enn 5 kvm bodareal på loft og/eller i kjeller og boden skal være i det samme oppgang som andelseierens andel. Videre kan det maksimalt selges det antall kvm som er nødvendig for å gi gjeldende andel bruksrett til 5 kvm bodareal. Så langt det passer skal de samme saksbehandlingsregler følges som ved salg av fellesareal til utvidelse av boareal, jfr § 7.7. Prisen skal fastsettes på samme måte, jfr § 7-3.

Forslag til ny tekst:
Andelseier som ønsker å kjøpe disposisjonsrett til del av fellesareal for å bruke dette som bod eller utvide egen bod i forbindelse med omdisponering av egen bod og/eller fellesareal til boareal, må inngå Kjøpekontrakt med borettslaget representert ved styret.

Ved søknad om omdisponering fra bodareal til boareal skal et vederlag betales til borettslaget i henhold til § 7.3.

Styret kan inngå avtale om omdisponering av maksimalt 5kvm fellesareal til bruksrett til bodareal. Dette kan kun skje hvis gjeldende andel disponerer mindre enn 5 kvm bodareal på loft og/eller i kjeller og boden skal være i det samme oppgang som andelseierens andel. Videre kan det maksimalt selges det antall kvm som er nødvendig for å gi gjeldende andel bruksrett til 5 kvm bodareal. Så langt det passer skal de samme saksbehandlingsregler følges som ved salg av fellesareal til utvidelse av boareal, jfr § 7.7. Prisen skal fastsettes på samme måte, jfr § 7-3.

7.6 Søknad om kjøp av fellesareal
Gjeldende tekst:
Andelseiere kjøper **leierett** til fellesareal av Borettslaget Nordre Åsen kvartal IIB ved styret.

Søknaden skal angi det fellesareal som ønskes ervervet fra borettslaget ved styret.
Videre skal det opplyses om det er inngått avtale om kjøp av andre andelseieres bruksrett til tilstøtende boder. Sammen med søknad om omdisponering skal den enkelte utbygger fremlegge en samlet plan eller skisse for arbeidene utarbeidet av en bygningsteknisk person eller firma.

Ved godkjenning fra styret, jf. §7-7, plikter søkeren å sende søknad om godkjenning av planer til kommunen ved plan- og bygningsetaten innen 3 måneder.

Forslag til ny tekst:
Andelseiere kjøper borett/utbyggingsrett til fellesareal av Borettslaget Nordre Åsen kvartal IIB ved styret.

Søknaden skal angi det fellesareal som ønskes ervervet fra borettslaget ved styret. Sammen med søknad om omdisponering skal den enkelte utbygger fremlegge en samlet plan eller skisse for arbeidene utarbeidet av en bygningsteknisk person eller firma.

Ved godkjenning fra styret, jf. §7-7, plikter søkeren å sende søknad om godkjenning av planer til kommunen ved plan- og bygningsetaten innen 3 måneder.

7.7 Styrets behandling av søknad
Gjeldende tekst:
Det kreves godkjenning fra styret for å omdisponere egen **og/eller ervervet** bod **og/** eller fellesareal til utbygging av boareal.

Alle andelseiere i den aktuelle oppgang skal informeres skriftlig av styret om at det er søkt om omdisponering av bod og/eller fellesarealer. Innsigelser fra oppgangens andelseiere skal forelegges styret skriftlig innen en angitt tidsfrist. Styret plikter å foreta en saklig og grundig vurdering av søknader om omdisponering, hvor det blant annet skal legges vekt på hensynet til berørte andelseiere. Hvor to eller flere andelseiere ønsker å omdisponere fellesareal, skal styret legge avgjørende vekt på hvilken løsning som totalt sett gir best utnyttelse av fellesarealet. Hvor løsningene er likeverdige skal andelseier med lengst ansiennitet ha fortrinnsrett. Det er en forutsetning at det blir bygget direkte atkomst mellom leiligheten og det utbygde boareal. Det utskilte areal kan ikke i sin helhet gjøres om til egen hybel/utleieenhet/andelsleilighet.

Styret kan avslå en søknad som ikke ivaretar de nevnte hensyn, eller sette vilkår om overtakelse av større areal enn det er søkt om, dersom dette gir en bedre utnyttelse av fellesarealene. Styret fastsetter en tidsfrist for når arbeidet skal være ferdig, jf. §7-10 andre ledd.

Forslag til ny tekst:

Det kreves godkjenning fra styret for å omdisponere egen bod eller fellesareal til utbygging av boareal.

Alle andelseiere i den aktuelle oppgang skal informeres skriftlig av styret om at det er søkt om omdisponering av bod og/eller fellesarealer. Innsigelser fra oppgangens andelseiere skal forelegges styret skriftlig innen en angitt tidsfrist. Styret plikter å foreta en saklig og grundig vurdering av søknader om omdisponering, hvor det blant annet skal legges vekt på hensynet til berørte andelseiere. Hvor to eller flere andelseiere ønsker å omdisponere fellesareal, skal styret legge avgjørende vekt på hvilken løsning som totalt sett gir best utnyttelse av fellesarealet. Hvor løsningene er likeverdige skal andelseier med lengst ansiennitet ha fortrinnsrett. Det er en forutsetning at det blir bygget direkte atkomst mellom leiligheten og det utbygde boareal. Det utskilte areal kan ikke i sin helhet gjøres om til egen hybel/utleieenhet/andelsleilighet.

Styret kan avslå en søknad som ikke ivaretar de nevnte hensyn, eller sette vilkår om overtakelse av større areal enn det er søkt om, dersom dette gir en bedre utnyttelse av fellesarealene. Styret fastsetter en tidsfrist for når arbeidet skal være ferdig, jf. §7-10 andre ledd.

Vedtak:
Vedtektenes punkt 7 får følgende formulering:

7.1 Hvem
Kun andelseiere har rett til å søke om omdisponering av fellesarealer i kjeller og på loft, samt sammenslåing av leiligheter.

7.2 Definisjon
Med omdisponering menes bruksendring av egen bod og fellesarealer til utvidelse av andelseierens boareal.

Med sammenslåing av andelsleiligheter menes at andelseiere kan slå sammen andelsleiligheter som er tilstøtende.

7.3 Prisfastsettelse
Prisen på ønsket fellesareal beregnes ut fra bruksareal i henhold til Norsk standard 3940 og fastsettes i samarbeid med takstmann.

7.4 Omdisponering av egen bod og andelsleilighet
Andelseier som ønsker å omdisponere egen bod til boareal, eller slå sammen leiligheter må innhente godkjenning fra styret i tråd med §7-7, for sammenslåing gjelder §2-1.

7.5 Kjøp av fellesareal for å bruke som bod/utvide egen bod
Andelseier som ønsker å kjøpe disposisjonsrett til del av fellesareal for å bruke dette som bod eller utvide egen bod i forbindelse med omdisponering av egen bod og/eller fellesareal til boareal, må inngå Kjøpekontrakt med borettslaget representert ved styret.

Ved søknad om omdisponering fra bodareal til boareal skal et vederlag betales til borettslaget i henhold til § 7.3.

Styret kan inngå avtale om omdisponering av maksimalt 5kvm fellesareal til bruksrett til bodareal. Dette kan kun skje hvis gjeldende andel disponerer mindre enn 5 kvm bodareal på loft og/eller i kjeller og boden skal være i det samme oppgang som andelseierens andel. Videre kan det maksimalt selges det antall kvm som er nødvendig for å gi gjeldende andel bruksrett til 5 kvm bodareal. Så langt det passer skal de samme saksbehandlingsregler følges som ved salg av fellesareal til utvidelse av boareal, jfr § 7.7. Prisen skal fastsettes på samme måte, jfr § 7-3.

7.6 Søknad om kjøp av fellesareal
Andelseiere kjøper borett/utbyggingsrett til fellesareal av Borettslaget Nordre Åsen kvartal IIB ved styret.

Søknaden skal angi det fellesareal som ønskes ervervet fra borettslaget ved styret. Sammen med søknad om omdisponering skal den enkelte utbygger fremlegge en samlet plan eller skisse for arbeidene utarbeidet av en bygningsteknisk person eller firma.

Ved godkjenning fra styret, jf. §7-7, plikter søkeren å sende søknad om godkjenning av planer til kommunen ved plan- og bygningsetaten innen 3 måneder.

7.7 Styrets behandling av søknad
Det kreves godkjenning fra styret for å omdisponere egen bod eller fellesareal til utbygging av boareal.

Alle andelseiere i den aktuelle oppgang skal informeres skriftlig av styret om at det er søkt om omdisponering av bod og/eller fellesarealer. Innsigelser fra oppgangens andelseiere skal forelegges styret skriftlig innen en angitt tidsfrist. Styret plikter å foreta en saklig og grundig vurdering av søknader om omdisponering, hvor det blant annet skal legges vekt på hensynet til berørte andelseiere. Hvor to eller flere andelseiere ønsker å omdisponere fellesareal, skal styret legge avgjørende vekt på hvilken løsning som totalt sett gir best utnyttelse av fellesarealet. Hvor løsningene er likeverdige skal andelseier med lengst ansiennitet ha fortrinnsrett. Det er en forutsetning at det blir bygget direkte atkomst mellom leiligheten og det utbygde boareal. Det utskilte areal kan ikke i sin helhet gjøres

om til egen hybel/utleieenhet/andelsleilighet.

Styret kan avslå en søknad som ikke ivaretar de nevnte hensyn, eller sette vilkår om overtakelse av større areal enn det er søkt om, dersom dette gir en bedre utnyttelse av fellesarealene. Styret fastsetter en tidsfrist for når arbeidet skal være ferdig, jf. §7-10 andre ledd.

Enstemmig vedtatt.

4.2 Forslag til endring av vedtekter og husordensregler relatert til nabostøy og husdyrhold

Det er foreslått å endre vedtektenes punkt 4.1 ved å tilføre ordet "vesentlig" på to steder. Bestemmelsen får da følgende ordlyd:

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller vesentlig ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til vesentlig sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

4.3 Nytt punkt 4.1a om styrets behandling av klagesaker

Det foreslås å legge til et nytt punkt i vedtektene, 4.1a, med følgende ordlyd.

4.1a Klagebehandling

Naboklager skal i første rekke forsøkes løst ved dialog direkte mellom partene. I tilfeller der situasjonen ikke løses av dette, kan den sendes til behandling av styret.

For at en naboklage skal behandles av styret, må den:

1. 1. Være sendt på epost til styret underskrevet med fullt navn på klager(e). Ved fremleie skal klagesaker sendes inn av andelseier for enheten.
   2. Inneholde konkret og objektiv dokumentasjon på gjentatte og/eller vesentlige brudd på vedtekter eller husordensregler. Dokumentasjonen kan f.eks. bestå av tidslogg, vitneuttalelser eller annen relevant informasjon.
   3. Ikke omhandle forhold som normalt må tolereres i et bofellesskap.

Anonyme klager eller klager uten tilstrekkelig dokumentasjon vil normalt ikke bli behandlet. Styret kan i spesielle tilfeller vurdere anonyme klager dersom det foreligger særskilte grunner, som risiko for konflikteskalering .

Styret skal i behandlingen av klagen underrette begge parter om saksutviklingen med skriftlige tilbakemeldinger og referater fra eventuelle møter.

Ved fremleie skal saksbehandlingen gjøres mot andelseier(e), dette gjelder uavhengig om

leietaker er klagende eller påklaget part.

Styret har foreslått en alternativ ordlyd til den foreslåtte bestemmelsen:

Naboklager skal i første rekke forsøkes løst ved dialog direkte mellom partene. I tilfeller der situasjonen ikke løses av dette, kan skriftlig klage sendes til behandling av styret.

Anonyme klager eller klager uten tilstrekkelig dokumentasjon vil normalt ikke bli behandlet.

Ved fremleie skal saksbehandlingen gjøres mot andelseier(e), dette gjelder uavhengig om leietaker er klagende eller påklaget part.

Vedtak:
Det ble først votert over de alternative formuleringene: Forslagsstillers ordlyd og Styrets innstilling.

Forslagsstillers ordlyd: 10 stemmer for

Styrets innstilling 15 stemmer for

2 avholdende stemmer

Det ble deretter votert for om man skulle endre vedtektene med 2/3 flertall.

Vedtektsendringen i tråd med Styrets innstilling ble enstemmig vedtatt

4.4 Endringer i Husordensreglene punkt 1 om hensyn og støy

Husordensreglene punkt 1 om hensyn og støy foreslås endret til det følgende. Tredje lett foreslås endret.

1 Vis hensyn!

Sørg for ro i leiligheten og gårdsrommet fra kl. 22.00 – kl. 07.00 natt til mandag til fredag.

Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom kl. 24.00 og kl. 08.00.

Unngå gjentagende og høylytt støy fra stereoanlegg, TV, video, radio og musikkinstrumenter. Lyder fra normal bruk av bolig, som lek, sosiale sammenkomster, trinnlyder og sporadisk musikk, anses som en naturlig del av fellesskapet og kan i utgangspunktet ikke danne grunnlag for klage. Klager på støy fra naboer skal følge prosess for klagebehandling beskrevet i vedtektenes punkt 4.1a.

Meld fra til naboene dersom du skal ha en fest som kan medføre mye støy eller vil vare utover de ordinære bestemmelsene for ro i leilighetene.

Vedtak:
17 stemmer mot endringen

11 for endringen

Forslaget falt

4.5 Endringer i husordensreglene punkt 6 om husdyr

Husordensreglenes punkt 6 om husdyr foreslås endret til det følgende (nytt andre ledd).

Søk styret i borettslaget om lov til å holde husdyr/kjæledyr, se vedtektene punkt 4.1.

Etter godkjenning er det husdyrseiers ansvar å sørge for at husdyret ikke er til urimelig eller vesentlig sjenanse for andre beboere. Enkelthendelser eller normale dyrelyder, som kortvarig bjeffing eller lekelyder kan ikke alene utgjøre grunnlag for krav om fjerning av dyret. Truende eller aggressiv adferd fra husdyr i borettslaget kan klages inn til styret som en vesentlig ulempe. Husdyr som anses å utgjøre en fare for andre beboere (f.eks. angrep eller bitt) bør anmeldes til politiet. Klager på støy eller oppførsel fra naboers husdyr skal følge prosess for klagebehandling beskrevet i vedtektenes punkt 4.1a.

Husdyr skal ikke luftes i borettslagets gårdsrom. Katter skal ikke etterlates uten tilsyn i fellesområdene.

Vedtak:
13 stemmer mot endringen

14 stemmer for endringen

1 avholdende stemme

Husordensreglenes punkt 6 endres i tråd med forslaget

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Gunn Heggelund ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Maria Sundby og Runar Holen ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Stine Hesstvedt, Tom-Tomislav Jurin, Hans Audun Sørensen, Anne Marie Lunde ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité
Odd Martin Staal og Anne Kristin Furuseth har fullført sin periode.

Vedtak:
Frank Larsen og Phuong Phuon Diep ble valgt.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:23

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder:
  - Gunn Heggelund
- Styremedlemmer:
  - Maria Sundby
  - Runar Holen
  - Lasse Nederhoed
  - Kristian Breivik Jacobsen
- Varamedlemmer
  - Stine Hesstvedt
  - Tom-Tomislav Jurin
  - Hans Audun Sørensen
  - Anne Marie Lunde

Protokoll for Borettslaget Nordre Åsen KV II B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Anne Kristin Furuseth (sign.)	05.05.2025

Vedtekter Borettslaget Nordre Åsen kv IIB

Etter Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39
Revidert 06.04.2017
Sist revidert 22.04.24

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Nordre Åsen Kvartal II B. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 123 andelsleiligheter, pålydende NOK 100,- per rom per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

En andelseier som ønsker å erverve andelen med leierett til en tilstøtende leilighet, kan gjøre det ved at den ene av andelene slettes. Ved sammenslåing av andelsleilighetene, må kjøperen (andelseieren) forplikte seg til å forelegge styret en plan som viser hvilke endringer som er nødvendig å foreta for at en sammenslåing skal kunne skje. Planen må være godkjent av en bygningsteknisk fagperson eller et firma, som skriftlig må bekrefte at sammenslåing av leilighetene kan finne sted uten at andelseiere eller borettslaget forøvrig, blir voldt noen form for skade. Samtidig må gjeldende brannforskrifter tas hensyn til i planen for sammenslåingen, og søker plikter å sende søknad om godkjenning av planer til kommunen ved plan- og bygningsetaten innen 3 måneder. Andelseiere må også inngå en leiekontrakt med styret for tilstøtende leilighet. Styret kan på denne bakgrunnen vurdere om sammenslåing av andelsleilighetene kan godkjennes. Leilighetene skal etter sammenslåingen utgjøre en boenhet og tilsvare en andelsleilighet. Reglene om godkjenning av andelseiere gjelder som ellers.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles ved oppslag om de meldinger styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fjorten dager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake. Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller

fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det. Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller vesentlig ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til vesentlig sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

4.1a Klagebehandling

Naboklager skal i første rekke forsøkes løst ved dialog direkte mellom partene. I tilfeller der situasjonen ikke løses av dette, kan skriftlig klage sendes til behandling av styret.

Anonyme klager eller klager uten tilstrekkelig dokumentasjon vil normalt ikke bli behandlet.

Ved fremleie skal saksbehandlingen gjøres mot andelseier(e), dette gjelder uavhengig om leietaker er klagende eller påklaget part.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om, nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Oppdager andelseier skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. Borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

Utgifter til kabel-TV belastes hver andel med lik sum.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov. Dersom andelseier har utestående husleie i 3 måneder, blir inkassoprosedyrer satt i gang automatisk. Dette leder over i utkastelsesprosedyre / tvangssalg dersom gjelden ikke gjøres opp.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni.
Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år.
- Ansvarsfrihet for styret.
- Godtgjøring til styret.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.
Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved styreleders dobbeltstemme.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen.
Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede.
Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av fem medlemmer og fire varamedlemmer.
Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte

vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget
- går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,

- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller
- utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Utbygging, sammenslåing eller bruksendring av kjeller, andelsleiligheter og loft

7.1 Hvem

Kun andelseiere har rett til å søke om omdisponering av fellesarealer i kjeller og på loft, samt sammenslåing av leiligheter.

7.2 Definisjon

Med omdisponering menes bruksendring av egen og/eller ervervet bod og/eller fellesarealer til utvidelse av andelseierens boareal.

Med sammenslåing av andelsleiligheter menes at andelseiere kan slå sammen andelsleiligheter som er tilstøtende.

7.3 Prisfastsettelse

Prisen på ønsket fellesareal beregnes ut fra bruksareal i henhold til Norsk standard 3940 og fastsettes i samarbeid med takstmann.

7.4 Omdisponering av egen bod og andelsleilighet

Andelseier som ønsker å omdisponere egen bod til boareal, eller slå sammen leiligheter må innhente godkjenning fra styret i tråd med §7-7, for sammenslåing gjelder §2-1.

7.5 Kjøp av fellesareal for å bruke som bod/utvide egen bod

Andelseier som ønsker å kjøpe disposisjonsrett til del av fellesareal for å bruke dette som bod eller utvide egen bod i forbindelse med omdisponering av egen bod og/eller fellesareal til boareal, må inngå Kjøpekontrakt med borettslaget representert ved styret.

Ved søknad om omdisponering fra bodareal til boareal skal et vederlag betales til borettslaget i henhold til § 7.3.

Styret kan inngå avtale om omdisponering av maksimalt 5kvm fellesareal til bruksrett til bodareal. Dette kan kun skje hvis gjeldende andel disponerer mindre enn 5 kvm bodareal på loft og/eller i kjeller og boden skal være i det samme oppgang som andelseierens andel. Videre kan det maksimalt selges det antall kvm som er nødvendig for å gi gjeldende andel bruksrett til 5 kvm bodareal. Så langt det passer skal de samme saksbehandlingsregler følges som ved salg av fellesareal til utvidelse av boareal, jfr § 7.7. Prisen skal fastsettes på samme måte, jfr § 7-3.

7.6 Søknad om kjøp av fellesareal

Andelseiere kjøper borett/utbyggingsrett til fellesareal av Borettslaget Nordre Åsen kvartal IIB ved styret.

Søknaden skal angi det fellesareal som ønskes ervervet fra borettslaget ved styret. Sammen med søknad om omdisponering skal den enkelte utbygger fremlegge en samlet plan eller skisse for arbeidene utarbeidet av en bygningsteknisk person eller firma.

Ved godkjenning fra styret, jf. §7-7, plikter søkeren å sende søknad om godkjenning av planer til kommunen ved plan- og bygningsetaten innen 3 måneder.

7.7 Styrets behandling av søknad

Det kreves godkjenning fra styret for å omdisponere egen bod eller fellesareal til utbygging av boareal.

Alle andelseiere i den aktuelle oppgang skal informeres skriftlig av styret om at det er søkt om omdisponering av bod og/eller fellesarealer. Innsigelser fra oppgangens andelseiere skal forelegges styret skriftlig innen en angitt tidsfrist. Styret plikter å foreta en saklig og grundig vurdering av søknader om omdisponering, hvor det blant annet skal legges vekt på hensynet til berørte andelseiere. Hvor to eller flere andelseiere ønsker å omdisponere fellesareal, skal styret legge avgjørende vekt på hvilken løsning som totalt sett gir best utnyttelse av fellesarealet. Hvor løsningene er likeverdige skal andelseier med lengst ansiennitet ha fortrinnsrett. Det er en forutsetning at det blir bygget direkte atkomst mellom leiligheten og det utbygde boareal. Det utskilte areal kan ikke i sin helhet gjøres om til egen hybel/utleieenhet/andelsleilighet.

Styret kan avslå en søknad som ikke ivaretar de nevnte hensyn, eller sette vilkår om overtakelse av større areal enn det er søkt om, dersom dette gir en bedre utnyttelse av fellesarealene. Styret fastsetter en tidsfrist for når arbeidet skal være ferdig, jf. §7-10 andre ledd.

7.8 Begrensninger

Ingen omdisponering skal hindre atkomst til fellesanlegg som vanninntak, inspeksjonsluker mv.

Det settes som vilkår for utbygging at skriftlig kontrakt med styret om utbygningen foreligger ved utbygningsstart, men etter styrets behandling av søknad i tråd med § 7.7.

7.9 Krav til arbeidsutførelsen.

All utbygging og sammenslåinger skal gjøres i henhold til byggeforskriftenes krav, og andelseier er ansvarlig for å innhente byggetillatelse samt andre nødvendige godkjennelser før arbeidene påbegynnes. Utbygger plikter å varsel både styret og berørte oppganger om dato for byggestart.

7.10 Utbyggers ansvar for utgifter

Alle utgifter i forbindelse med byggearbeidet eller sammenslåing skal bæres av den andelseieren som får byggearbeidet utført. Den andelseieren som får byggarbeidet utført er også ansvarlig for eventuelle skader / følgeskader som er forårsaket av utbyggingen / byggearbeidet. Den som til

enhver tid eier andelen eller hans rettsetterfølger bærer det fulle ansvar for feil og mangler ved utbyggingen.

"Utbygger" plikter å tegne nødvendig ansvarsforsikring for arbeidet.

Dersom borettslaget blir skadelidende fordi en omdisponering ikke blir utført som godkjent av styret (jf. §§7-7 og 2-1) og innenfor fastsatt frist, kan borettslagets styre etter skriftlig varsel, besørge utbyggingsstedet sikret og utbedret på utbyggers bekostning, med bistand fra en upartisk faglig rådgiver.

7.11 Vern om andre andelseieres bodareal

Ved enhver utbygging eller bruksendring skal andelseiere som ikke har bygget ut, ha krav på å beholde sitt opprinnelige bodareal. Dette gjelder ikke for andelseiere som selger sin bruksrett i tråd med §7-5. Alle omkostninger forbundet med flytting av berørte andelseieres boder dekkes av utbygger.

7.12 Beregning av husleie

Det skal svares husleie av hele det utbygde bruksareal i henhold til Norsk standard 3940. På samme måte overtar andelen ansvar for fellesgjeld. Leieprisen settes til 100% av grunnleieprisen, og reguleres i takt med den øvrige husleien. Andel fellesgjeld fordeles i henhold til fordelingsnøkkelen for beregning av husleien.

7.13 Overtakelse, forfall av betaling og oppstart av leie

Andelseieren overtar bruksrett til ervervet fellesareal når godkjenning av ombyggingsplaner er godkjent av kommunen ved plan- og bygningsetaten, og betaling av kjøpesum har skjedd. Avtalt kjøpesum forfaller til betaling 14 dager etter at nødvendig godkjenning er gitt fra kommunen. Husleien for det ervervede areal begynner å løpe fra samme dato.

8 Oppussing

8.1 Vegg

Fjerning eller endring av bærevegg og murvegg skal godkjennes av styret. Før styret kan gi godkjennelse, må det innhentes en sakkyndigvurdering av en uavhengig bygningsingeniør som styret velger og som skal vurdere andelseiers og utbyggers forslag til fremgangsmåte og beregninger. Utgiftene til dette må dekkes av andelseier. Godkjennelse forutsetter videre at det er dokumentert at eventuelle underliggende eller overliggende leiligheter er tatt med i beregningene fra statikeren.

8.2 Ombygging til våtrom

Ombygging til våtrom skal godkjennes av styret.

8.3 Lydgjennomgang

Endring av gulv, tak eller tilstøtende vegg skal ikke øke lydgjennomgangen til naboer.

8.4 Våtrom og kjøkken

Våtromsarbeid skal utføres av autorisert fagmann og dokumenteres.

Oppussing av våtrom og kjøkken skal meldes til styret på forhånd.

Ved oppussing eller etablering av kjøkken skal andelseier benytte seg av autorisert fagmann ved utskiftning eller etablering av rør. Borettslagets retningslinjer skal følges.

8.5 Elektrisk arbeid og elektrisk anlegg

Andelseier skal sørge for at det elektriske anlegget i leiligheten er i forsvarlig stand. Dersom endringer i hovedsikringer eller sikringsskap skal gjøres, skal det søkes til styret.

Det skal benyttes autorisert fagmann ved arbeid på det elektriske anlegget.
Dersom elektriske anlegg skal etableres i boder (kjeller/loft), skal dette være lagt opp fra andelseiers egen leilighet / sikringsskap. Det skal søkes godkjenning fra styret om slik etablering.
Andelseier som etablerer elektrisk anlegg i bod med gjennomgang gjennom etasjeskiller fra egen sikringsboks/leilighet, er ansvarlig for forsvarlig tetting/ brannsikring av etasjeskiller.
Boder med elektrisk anlegg skal merkes utvendig.

8.6 Vanntilførsel i bod

Dersom varmtvannsbereder, vaskemaskin eller annet som krever vanntilførsel skal etableres i bod, skal det etableres sensor med automatisk vannavstenging. Boden skal merkes utvendig, og manuell stoppekran skal være tilgjengelig fra fellesarealer.

8.7 Ventilasjon

Det er ikke tillatt å koble til ventilasjonsvifter, eller på andre måter tette, utvendige ventiler eller felles luftekanaler.

9 Diverse

9.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

9.2 Revisjon

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

9.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Husordensregler

1. Vis hensyn!
- Sørg for ro i leiligheten og gårdsrommet fra kl. 22.00 – kl. 07.00 natt til mandag til fredag.
- Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom kl. 24.00 og kl. 08.00.
- Unngå sjenerende støy fra stereoanlegg, TV, video, radio og musikkinstrumenter.
- Meld fra til naboene dersom du skal ha en fest som kan medføre mye støy eller vil vare utover de ordinære bestemmelsene for ro i leilighetene.

2. Ytterdør
- Sørg for at ytterdørene er låst til alle døgnets tider.
- Slipp aldri inn uvedkommende.

3. Lysbryterne i trappeoppgangene
- Lyset slås på automatisk i trappoppgangene.
- Meld til styret dersom lyset har gått, slik at vi kan følge opp vaktmesteren.

4. Brannvarslings- og slukningsutstyr
- Alle beboere plikter å sette seg inn i brannsikringsrutiner (se brannsikringog branninstruks).
- Røykvarslere må ikke tildekkes.
- Sørg for at leilighetens brannslokningsapparat fungerer.
- Meld ifra til styret hvis du oppdager feil i brannvarslingsanlegget eller slukningsutstyr.

5. Blomsterkasser, fuglebrett, skilt, flaggstenger
- Sett ikke opp blomsterkasser, fuglebrett, skilt eller flaggstenger.
- Ikke legg ut mat til fugler og dyr, dette tiltrekker rotter til gården.

6. Husdyr
- Søk styret i borettslaget om lov til å holde husdyr/kjæledyr, se vedtektene punkt 4.1.
- Etter godkjenning er det husdyrseiers ansvar å sørge for at husdyret ikke er til urimelig eller vesentlig sjenanse for andre beboere. Enkelthendelser eller normale dyrelyder, som kortvarig bjeffing eller lekelyder kan ikke alene utgjøre grunnlag for krav om fjerning av dyret. Truende eller aggressiv adferd fra husdyr i borettslaget kan klages inn til styret som en vesentlig ulempe. Husdyr som anses å utgjøre en fare for andre beboere (f.eks. angrep eller bitt) bør anmeldes til politiet. Klager på støy eller oppførsel fra naboers husdyr skal følge prosess for klagebehandling beskrevet i vedtektenes punkt 4.1a.
- Husdyr skal ikke luftes i borettslagets gårdsrom. Katter skal ikke etterlates uten tilsyn i fellesområdene.

7. Oppussing
- Meld fra til naboene om oppussing som er spesielt støyende.
- Samråd deg med tilstøtende naboer dersom oppussingen strekker seg over mer enn fire uker.
- Plasser aldri avfall og skrot utenfor søppelkassene eller i fellesarealer, men kjør bort slikt avfall selv.
- Entrédør og vinduer skal ikke skiftes ut eller males på utsiden.
- Originale interiørdetaljer som stukkatur, rosett og dører skal bevares. Ta kontakt med styret hvis du ønsker å gjøre endringer med disse.
- Ved oppussing plikter beboer å holde trappoppgangen ren. Ekstra trappevask dekkes av beboer.

8. Motorkjøretøy

- Gårdsrommet skal være bilfritt.
- Parker aldri motorkjøretøy i gårdsrommet eller foran innkjørslene.
- Kjør bare inn i gårdsrommet dersom du har spesielt behov for av- og pålessing (transport av tunge gjenstander, uføre, spedbarn, o.l).
- Feilparkerte biler vil uten forvarsel kunne bli tauet bort for eiers regning. *(Dersom bilen din er tauet, kan du kontakte Oslo kranbilservice på 915 43000 for opplysninger om hvor du kan hente den. Borttauede biler blir belastet 2700,- + 115,- pr døgn.)*
- Motorsykler skal ikke parkeres i portrommene eller gården.
- Inntil 4 mopeder/scootere kan stå parkert i portrommene, helst på hver sin side av barnevognskjulene. Om det blir et større behov, må styret vurdere dette på nytt og eventuelt innføre parkeringstillatelse etter ansiennitet.

9. Kjeller, loft og fellesarealer

- Sørg for orden i fellesarealene.
- Hold alle dører låst.
- Påse at lys er slukket når du forlater kjeller eller loft.
- Hjelp til med å holde taklukene lukket.
- Oppbevar aldri ildsfarlige, flyktige, illeluktende væsker eller gass i kanner eller maskiner i boden.
- Gjenstander skal ikke oppbevares i fellesarealer.
- Ved dugnader i borettslaget vil gjenstander som er oppbevart utenfor egen bod bli fjernet.

10. Søppel/store søppelsekker/hentesekker

- Søppel resirkuleres og kastes etter Renovasjonsetatens bestemmelser.
- Kast aldri aske eller brennbart materiell i søppelkassene.
- Sett aldri søppelposer i oppgangen utenfor leiligheten.
- Sørg selv for at større gjenstander kjøres bort eller benytt deg av containere på dugnad.
- Styret skal varsles når store søppelsekker/hentesekker (feks isekk.no) brukes ved feks oppussing.
- Slike sekker kan maksimalt bli stående i inntil en uke.
- Sekkene skal ikke stå inntil husvegg og kan kun stå på utsiden av gården.
- Det vil bli belastet et gebyr på kr 1500 i tillegg til borettslagets faktiske kostnader for å fjerne sekken, om sekken blir stående lengre enn 7 dager og vaktmesteren blir bedt om å fjerne sekken.

11. Bad, WC, vannledninger

- Kast aldri avispapir, filler o.l. i toalettet fordi dette kan føre til tette avløpsrør.
- Hold tilstrekkelig temperatur i leiligheten slik at vannledninger ikke fryser.
- Husk alltid å stenge kraner slik at vannskade kan unngås.
- Steng aldri stigekran i kjelleren uten at berørte naboer er varslet.
- Meld fra til styret om feil på felles rørsystem.
- Fra 2013 er beboere som pusser opp våtrom pliktet til å skifte vann- og avløpsrør mot refusjon.

12. Elektrisk arbeid

- Sørg for at det elektriske anlegget i leiligheten er i forsvarlig stand.
- Bruk alltid autorisert fagmann.
- Elektriske anlegg i boder (kjeller/loft) skal være lagt opp fra andelseierens eget sikringsskap, og styret skal søkes om godkjenning på forhånd.

13. Lufting

- Luft aldri ut av leiligheten gjennom trappeoppgangene.

- Luft jevnlig gjennom vinduet i rom uten ventiler (for å unngå soppskade i yttervegg).

14. Dugnad
- Møt opp på dugnadene i borettslaget og bidra etter evne.
- Betal en frivillig avgift, fastsatt av styret, dersom du ikke kan delta.

15. Vaskeri
- Sett deg inn i ordensreglene som er hengt opp i vaskeriet i Knud Graahs gate 3.
- Ta i bruk vaskemaskinen innen 30 minutter etter reserveringstidens påbegynnelse. Vaskerommet kan benyttes av andre dersom du ikke har møtt fram innen denne halvtimen.

16. Tom leilighet
- Meld fra til styret dersom leiligheten din blir stående tom over lengre tid (over 2 mnd).

17. Framleie
- Sørg for godkjenning fra styret før framleier flytter inn (se søknadsskjema).
- Gjør framleier oppmerksom på at husordensreglene er en del av framleieavtalen.

18. Salg av leilighet
- Tre nøkkelsett skal følge med leiligheten, dessuten nøkkel til postkasse og vaskeri.
- Brannslokningsapparat og røykvarsler skal følge med leiligheten.

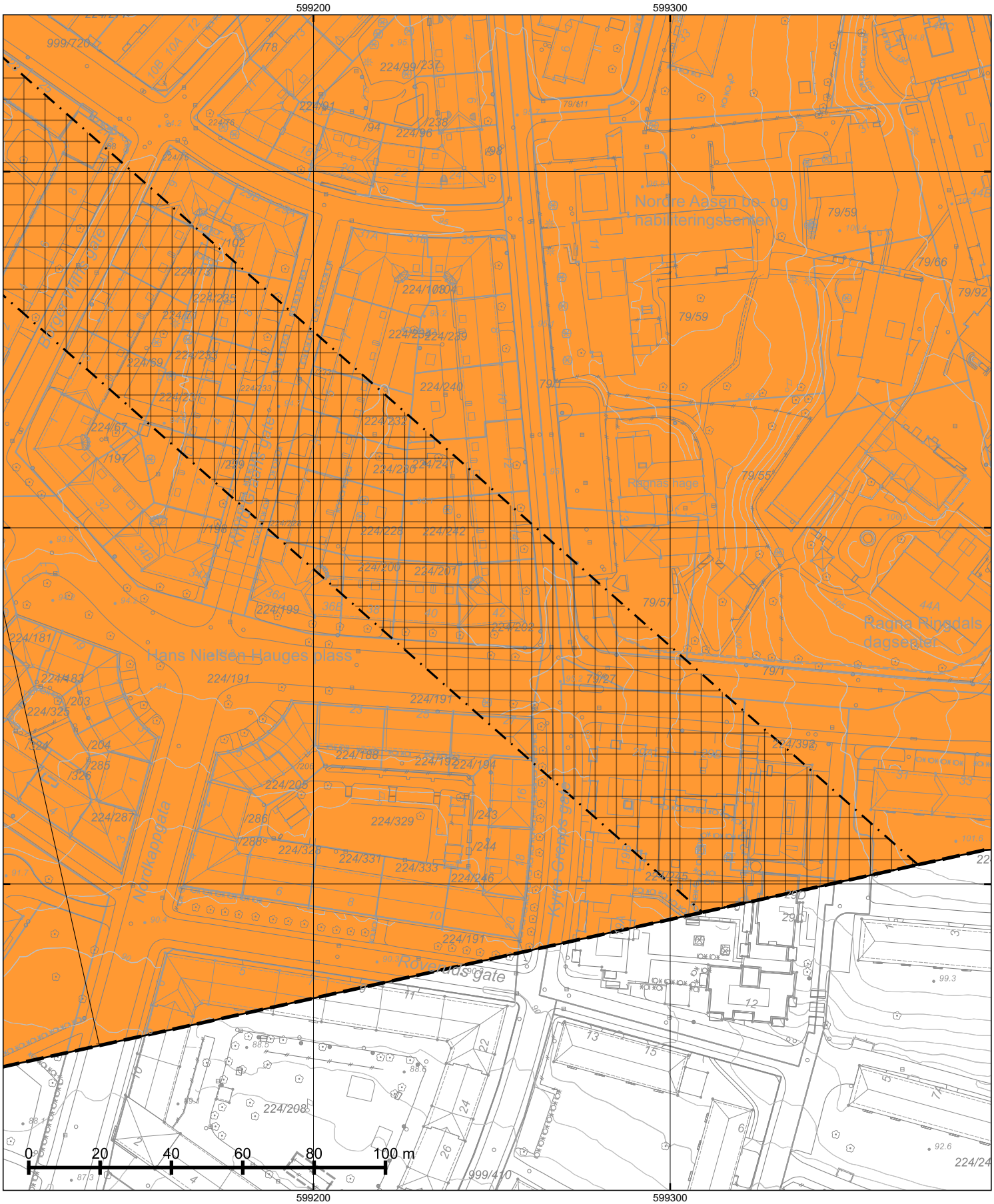
19. Husleie
- Sørg for at husleien betales inn senest den 10. i hver måned. Ved for sen innbetaling påløper gebyrer.

20. Beplanting
- Hagegruppa er ansvarlig for beplanting av borettslagets uteområder, og beskjæring av busker og trær. Dette skal ikke gjøres på privat initiativ.

21. Radio/TV
- Ikke sett opp private radio- og fjernsynsantenner.
- Gjør aldri inngrep i borettslagets antennekontakter.

22. Grilling
- Bruk av kullgrill på takterrassene er ikke tillatt.
- Grilling i bakgård skal skje på anvist sted.

(Husordensregler sist revidert 29.04.2025)



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

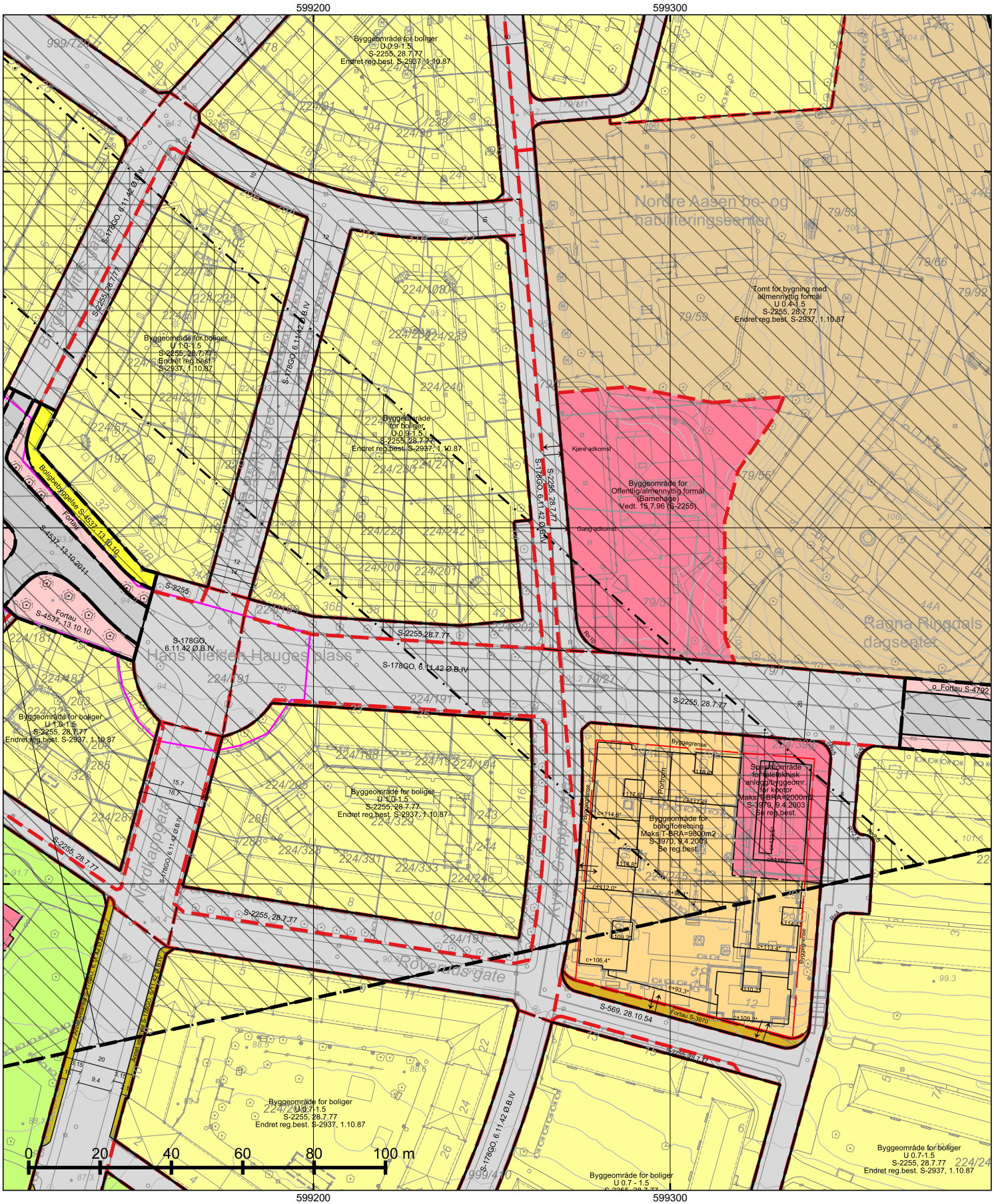
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147472/ 86519346
Deres ref.:
Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 42
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/202

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 147472/ 86519346
Deres ref.:
Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 42
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/202

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 643 - Televerkanlegg

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 3031 - Turveg

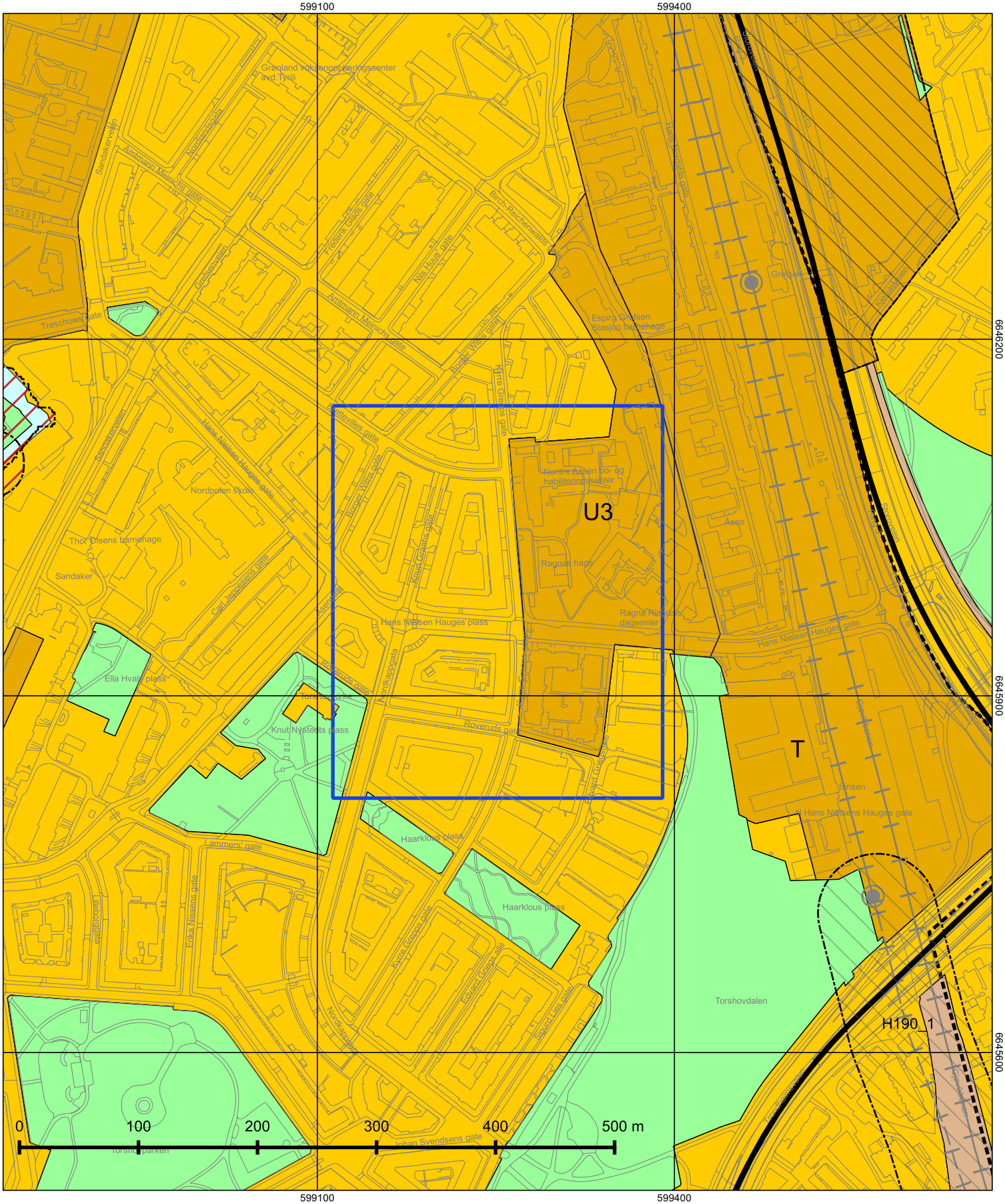
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- Grense for bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147472/86519346
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-5142

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

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

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

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

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

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

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

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

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

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

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

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

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

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

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

Vibrasjoner

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

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

1.3.2 Støy i driftsfasen

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

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

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

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

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

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

a) Utbyggingsfaser.

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

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

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

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

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

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

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

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

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

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

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

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

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

2.2.1.2 Utnyttelse

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

2.2.1.3 Plassering

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

2.2.1.4 Høyder

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

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

2.2.2.1 Arealbruk

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

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

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

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

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

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

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

2.2.2.5 Utforming

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

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

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

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

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

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

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

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

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

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

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

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

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

3.1.3.1 Arealbruk

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

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

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

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

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

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

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

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

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

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

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

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

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

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

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

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

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

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

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

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

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

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

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

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

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

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

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

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

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

7.4 Fortau

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

7.5 Gangforbindelser

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

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

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

8.1 Overvannsløsning

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

8.2 Utomhusanlegg

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

8.3 Tiltak for nærområdene

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

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

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Knud Grahsgt.

1-3-5-7

J.nr. 99/1924

vaningshus

BYBYGNINGSCHEFEN
99
1924

Anmeldelse
til Tegningen

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 1-3-5-7 Klud Graasgate

Indlevert 2 februar 1924 Attesteret

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

Kristiania den 2de februar 1924

J. Pettersen

99/24

28/1924 VAND

OPMAALINGS OG REGULERINGSCHEFEN 167/24 KRISTIANIA

Sendes Vand og Kloakvæsenet.
Tomterne er rekvireret maalt ut for Matr. Nr. 1, 3, 5 og 7 Klud Graasgate.

Kristiania opmaalings- & reguleringsvæsen 7/2 1924

Nilsaasen

KRISTIANIA VANDVÆSEN R

KRISTIANIA 1443/1924 VAND- OG KLOAKVÆSEN

E. Isaksen

Bl. 13-16 tilsagt d. 14/3 24

2

J.nr.28/1924. Nordre Aasen, kvartal II B.matr.nr.1-3-5-7- Knud Graahagt.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Kristiania.

Da man mottok denne anmeldelse telefonerte man med herr boligdirektørens kontor og meddelte at man ikke kunne approbere kjeldergulvenes høider forinden de fornødne ledninger var indtegnet i planerne og de nødvendige snit langs uttrækledningerne var vedlagt anmeldelsen. Man blev da anmodet om at la anmeldelsen ligge her og de fornødne opgaver skulde bli indsendt. Til trods for gjentagne purringer mottok man først idag nye tegninger indsendt gjennem herr bygningschefens kontor.

Paa disse tegninger er heller ikke de nødvendige ledninger indtegnet, man kan derfor ikke uttale noget om kjeldergulvenes høider. Av samme grund kan man heller ikke uttale sig om den søkte dispensation med hensyn til høiden i bryggerhusene.

Saken bedes oversendt hertil naar de forlangte opgaver indkommer.-

Kristiania vand-og kloakvæsen den 24. mars 1924.

99/24

Vand- og kloakvæsets fraværende patruljør meddeles anmeldelsen. Anmeldelsen oversendes dupten Kria. murmesterskon. til ekspedition.

meddelt 25/3 24

Kria. 25/3 24.

99/24

Boligkontoret.
Jnr. 87/1924.

3

Sundhetskommissionen har fattet følgende

beslutning:

4

Dispensation fra bygningslovens § 43 anbefales ikke indvilget for bryggerhusene. Bryggerhus maa ikke lægges under værelser. Samtlige w.c.rum maa ha vandtætte gulve, tilstrækkelig dagslys og effektiv ventilation til pipe. Trapperummene maa ventileres i den øverste del. Gaardspladsene maa vandtæt svdækkes i den utstrækning de ikke utlægges som have. Vinduerne bør gjøres som losholtvinduer av sanitære hensyn.

Kristiania sundhetskommission 5. april 1924.

99/1924

Hvidtfeldt
Lem.

Thorvaldsen

V.O. til indstilling.
8/4 24.
D. Pettersen

99/1924

870/1924
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Kr.ania Vand- og Kloakv.
under henvisning til bl 17.
18/4 24

KRISTIANIA
1443/1924
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Ja imøtek.
Falkenberg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

ByggPartner AS v/B. Guldbrandsen
Postboks 357
2803 GJØVIK

Dato: 21 NOV 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200309723-2 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sigurd Sanna	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GATE 42	Eiendom:	224/202/0/0
Tiltakshaver:	Lillian Ring	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481 OSLO
Søker:	ByggPartner AS v/B. Guldbrandsen	Adresse:	Postboks 357, 2803 GJØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

RAMMETILLATELSE

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

Søknaden gjelder innredning av loft til varig opphold, boligrom og innsetting av loftsvinduer.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2 og 3, utsnitt av reguleringskart, kontrollplan for prosjektering, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene

for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden gjelder innredning av loft til varig opphold, boligrom og innsetting av loftsvinduer.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til boligformål etter S-2255.

Estetiske krav:
Loftstvinduer er plassert og gitt en størrelse i samsvar med helhetsplan for kvartalet.

Ansvar og kontroll:
Funksjoner og fagområder som definert i kontrollplaner er belagt med godkjenning av ansvarsrett.
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.
Tiltaket plasseres i tiltaksklasse 2.

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

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

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

1.Dokumentasjon i henhold til §§ 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2.Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

3 Tegninger/beregninger som viser hvor stort bruksareal omdisponeringen av loftet gir.

4. Det kreves uavhengig kontroll av brannteknisk prosjektering.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Rolf Schyberg Andreassen
For avdelingsleder

Sigurd Sanna
saksbehandler

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Vedlegg:

Godkjente kontrollplan
Godkjente søknad om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

ByggPartner AS v/B. Guldbrandsen
Postboks 357
2803 GJØVIK

KOPI

Dato: 10 FEB. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200309723-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GT. 42	Eiendom:	224/202/0/0
Tiltakshaver	Lillian Ring	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gt. 42, 0481 OSLO
Søker:	ByggPartner AS v/B. Guldbrandsen	Adresse:	Postboks 357, 2803 GJØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

AVSLAG PÅ SØKNAD OM ENDRING - HANS NIELSEN HAUGES GATE 42

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

Det vises til Deres søknad av 20.01.2005. Søknaden gjelder endring av rammetillatelse, gitt 21.11.2003.

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens §§ 74 nr. 2 og 92, 3. avsnitt. Som det fremgår av vedlagte flyfoto kommer den foreslåtte takterrasse i konflikt med sprang i taket på dette sted, og plasseringen er heller ikke i tråd med den anbefalte helhetsplan for kvartalet.

Kommunen skal se til at ethvert tiltak etter loven blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn, og at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425, jfr. bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220.

Tidligere gitt tillatelse:
Rammetillatelse ble gitt 21.11.2003. Det er ikke gitt igangsettingstillatelse.

Endringssøknaden:
Endringstiltaket omfatter etablering av takterrasse og utvidet loftsinnredning med hjemmekontor og hems.

Gjeldende plangrunnlag:
Området er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255, stadfestet 28.07.77. Endret bestemmelse, S-2937, ble vedtatt i Oslo bystyre 01.10.87.

Andre planer(veiledende):
Helhetsplanen for kvartal IIB Nordre Åsen er i all hovedsak revidert i henhold til Byantikvarens uttalelser i brev av 18.06.2002 og Plan- og bygningsetaten uttalelser i brev av 03.07.02.

I takfasade mot gate kan det i nedre del av takflaten etableres takvinduer med en dimensjon på 78x140 cm. Eksisterende takvinduer med dimensjonen 60x60 cm kan beholdes, eller skiftes ut med tilsvarende. Nye vinduer kan være plasseres sentrisk over eller mellom vinduer i underliggende fasade. Her vil første eller allerede utførte utbygginger, på det aktuelle fasadestrekket, legge vilkår for senere utbygginger. Vinduer skal ikke plasseres innenfor sårbare områder i takflaten, ved takets avvalmede endeflater og sprang i takflaten

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Når vinduer ikke skal plasseres innenfor sårbare områder i takflaten, må dette i enda større grad gjelde for takterasser som er et mer omfattende inngrep i taket. Helhetsplanen er kun veiledende, men etaten kan ikke se hvordan tiltaket skal kunne ivareta de hensyn som plan- og bygningslovens bestemmelser krever, og har derfor ikke funnet å kunne godkjenne den delen av søknaden som gjelder fasadeendring.

Eventuell ny søknad:

Utvidelse av loftsinnredning og endret trappeplassering krever omprosjektering og kontroll av denne. Plan- og bygningsetaten kan ikke ta ansvar for at det som er angitt på tegning er tilstrekkelig for å ivareta krav i Teknisk forskrift 1997. Så fremt utvidelsen av loftsinnredningen er godkjent i Borettslaget, skulle det ikke være behov for ny søknad i denne forbindelse.

Gebyr:

Faktura i henhold til gjeldende gebyrregulativ er tilsendt.

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, se vedlagte orientering. Frist for å klage er tre uker etter mottakelse av dette brev.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Ingrid Sæther
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Vedlegg:

Flyfoto (utsnitt)
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Lillian Ring, Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

ByggPartner AS v/B. Guldbrandsen
Fischers veg 20
2819 GJØVIK

Dato: 17 FEB. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200309723-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode: 531

Byggeplass: HANS NIELSEN HAUGES GT. 42 Eiendom: 224/202/0/0

Tiltakshaver:	Lillian Ring	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gt. 42, 0481 OSLO
Søker:	ByggPartner AS v/B. Guldbrandsen	Adresse:	Postboks 357, 2803 GJØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

IGANGSETTINGSTILLATELSE – HANS NIELSENS HAUGES GATE 42

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

Det vises til Deres søknad av 20.01.2005. Søknaden er godkjent, og arbeid i henhold til rammetillatelse av 21.11.2003, tillates nå igangsatt. Igangsettingstillatelsen gjelder hele tiltaket.

Ansvarlig utførende skal påse at arbeidene blir utført i samsvar med lov, forskrift og gitte tillatelser, og at arbeidene blir fortløpende kontrollert i henhold til foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; jfr. bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om kommunal styring av produksjonsavfall, vedtatt 28.11.94, med endringer vedtatt 15.11.95.

Søknaden:
Søknaden om igangsettingstillatelse omfatter innredning av boligrom på loftet og innsetting av takvinduer.

Ansvar:
Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 2, og følgende foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett:

ByggPartner AS, UTF/KUT bygninger og installasjoner. (SØK/PRO/KPR er godkjent i rammetillatelsen).

Kontroll av utførelse:
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og grunngis. Om nødvendig skal det foretas omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 (TEK) med senere endringer.

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Krav om ferdigattest eller anmodning om midlertidig brukstillatelse (NBR blankett nr 5167) sendes inn sammen med dokumentasjon i henhold til vedlagt håndblad 88-4010.

Klageadgang:
Vedtaket kan påklages, se tidligere vedlagt orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Jorunn Dyrset Røe
for avdelingsenhetsleder

Bjørn-Henrik Enge
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent ansvarsrett
Godkjent forenklet avfallsplan
Skjema for ferdigmelding
Håndblad 88-4010

Kopi til:
Lillian Ring, Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481, OSLO (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 04.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200309723-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GATE 42	Eiendom:	224/202/0/0
Tiltakshaver:	Beate og Andreas Hannevik	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481 OSLO
Søker:	ByggPartner AS v/B. Guldbrandsen	Adresse:	Fischers veg 20, 2819 GJØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

ENDRET TILLATELSE - HANS NIELSEN HAUGES GATE 42

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

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl) §§ 93 b), c) og e) og 95 godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 18.09.2013.
Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsretter.

Endringssøknaden omfatter utvidet areal på loft med bruksendring og innredning av dette, videre inngår flytting av interntrapp og nytt bad på loftet. Det omsøkes også et nytt vindu i taket. Loftsutvidelsen utgjør ca. 10 kvm BRA.

Det foreligger ikke protester til endringssøknaden.

Endringene som omsøkes er utført uten forutgående byggesøknad, og er dermed ulovlige i medhold av pbl.

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

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425..

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Godkjenninger:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200309723	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
929655478 HILLE MELBYE ARKITEKTER AS	SØK, ttk. 2,
981494113 KNUT LYSTAD INGENIØR OG TØMMERMESTER FORRETNING	KUT, ttk. 1, arbeider som er utført av Byggpartner AS

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200309723			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Loftsplan	E2	18.09.2013	15/12
Gatefasade	E3	18.09.2013	15/13

Tidligere godkjente tegninger av henholdsvis gatefasade og loft utgår.

Estetiske krav:
Loftsvinduene er plassert og gitt en størrelse i samsvar med helhetsplan for kvartalet.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Endringene er ikke nabovarslet. Det nye takvinduet er i henhold til helhetsplanen for utbygging av takene i disse tre bevaringsverdige kvartalene. Vi vurderer at fasadeendringen kan godkjennes uten varsling.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.10.2013 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang.
Kopi til: Beate og Andreas Hannevik, Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481 OSLO,

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 04.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200309723-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Erland Per Volden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GATE 42	Eiendom:	224/202/0/0
Tiltakshaver:	Beate og Andreas Hannevik	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481 OSLO
Søker:	Hille Melbye Arkitekter AS	Adresse:	
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - HANS NIELSEN HAUGES GATE 42

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.10.2013 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til: Beate og Andreas Hannevik, Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

ByggPartner AS
Fischers vei 20
2819 GJØVIK

Dato: 05 JULI 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200506674-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jorunn Dyrset Røe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GATE 40/42	Eiendom:	224/201/0/0
Tiltakshaver:	Lillian Ring	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481 OSLO
Søker:	ByggPartner AS	Adresse:	Fischers vei 20, 2819 GJØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE - HANS NIELSEN HAUGES GATE 40/42

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

Søknaden omfatter oppføring av takterrasse mot gårdsrom. Takterrassen tilknyttes loftsarealet til leilighet i Hans Nielsens hauges gate 42.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 litra b og pbl § 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegning nr. 1, 2, 3 og 4, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3 års fristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av takterrasse mot gårdsrom. Takterrassen tilknyttes loftsarealet til leilighet i Hans Nielsens hauges gate 42.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. S-2255 vedtatt 28.07.1977.

Estetiske krav:
Det foreligger en helhetsplanen for kvartal IIB Nordre Åsen. Den omsøkte takterrassen er utformet i henhold til helhetsplanen. Takterrassen har en størrelse og en utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn jfr. krav i plan- og bygningslovens § 74.2.

Ansvar og kontroll:
Byggpartner AS får godkjent sin søknad om ansvarsrett for følgende funksjoner og fagområder;
SØK, tiltaksklasse 1. Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner.
PRO, tiltaksklasse 2. Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner.
KPR, tiltaksklasse 2. Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Søknaden er i henhold til gjeldende regulering, og takterrassen tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn. Med bakgrunn i dette godkjenner Plan- og bygningsetaten søknad om rammetillatelse.

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

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

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

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

2. Forenklet avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Kyrre Rosenvinge
for avdelingsenhetsleder

Jorunn Dyrset Røe
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

ByggPartner AS
Fischers vei 20
2819 GJØVIK

Dato: 22 SEPT. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200506674-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Jorunn Dyrset Røe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GATE 42	Eiendom:	224/202/0/0
Tiltakshaver:	Lillian Ring	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481 OSLO
Søker:	ByggPartner AS	Adresse:	Fischers vei 20, 2819 GJØVIK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - HANS NIELSEN HAUGES GATE 42

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 30.8.2005 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 5.7.2005 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av takterrasse mot gårdsrom. Takterrassen tilknyttes loftsarealet til leilighet i Hans Nielsens hauges gate 42.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan datert 30.8.2005 er godkjent.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Kyrre Rosenvinge
for avdelingsenhetsleder

Jorunn Dyrset Røe
saksbehandler

Vedlegg:
Godkjent ansvarsrett
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Kopi til:
Lillian Ring, Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

ByggPartner AS
Fischers vei 20
2819 GJØVIK

Dato: 04 OKT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200506674-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GATE 42	Eiendom:	224/202
Tiltakshaver:	Lillian Ring	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481 OSLO
Søker:	ByggPartner AS	Adresse:	Fischers vei 20, 2819 GJØVIK
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - HANS NIELSEN HAUGES GATE 42

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.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: Lillian Ring, Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

ByggPartner AS
Fischers vei 20
2819 GJØVIK

KOPI

Dato: 2006 JUN 20

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200509298-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GATE 42	Eiendom:	224/202
Tiltakshaver:	Audun Solberg	Adresse:	Hans N. Hauges gate 42, 0481 OSLO
Søker:	ByggPartner AS	Adresse:	Fischers vei 20, 2819 GJØVIK
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Bruksendring

RAMMETILLATELSE - HANS NIELSEN HAUGES GATE 42

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

Søknaden omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ved innredning av eksisterende loft, samt innsetting av takvindu, utskifting av eksisterende glugge mot gate, og etablering av en takterrasse mot gårdsrom. Loftsarealet tilknyttes underliggende leilighet i 3 etasje med intern trapp. Leilighetens bruksarealet økes med ca. 30 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra c og 95 godkjennes søknaden om rammetillatelse mottatt Plan- og bygningsetaten 19.07.2005.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og ansvarsrett.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

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

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:

Søknaden omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ved innredning av eksisterende loft, samt innsetting av takvindu, utskifting av eksisterende glugge mot gate, og etablering av en takterrasse mot gårdsrom. Loftsarealet tilknyttes underliggende leilighet i 3 etasje med intern trapp. Leilighetens bruksareal økes med ca. 30 m².

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent. Ut i fra innsendte fotos viser det seg at nye vinduer i fasade mot gate har annen plassering en det som er vist på tegning E1. Da rammetillatelsen ikke omhandler dette forholdet aksepteres likevel tegningene.

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan loft	219-402 - rev.21102005	11.05.2005	6/3
Fasade mot gaten	E1 - rev.21102005	29.06.2005	6/4
Plan 3. etasje	219-401- rev.30062005	11.05.2005	1/6
Fasade mot gården	E2	29.06.2005	1/10

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
985231850 Byggpartner AS	SØK/PRO/KPR - bygninger og installasjoner - tkl. 2

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger jfr. S-2255 vedtatt 28.07.1977.

Estetiske krav:

Loftsinnredningen skal utføres i henhold til retningslinjer for Torshovkvartalene, dvs. helhetsplanen. Prosjekteringen er vurdert til å tilfredsstille plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming. Se for øvrig avsnittet "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering".

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har i samrådsmøte 14.09.2005 frarådet vindu over underliggende vindu, og bedt om at vindu plassert mellom underliggende vinduer sentreres. Mot gårdsrom frarådes ny takterrasse da denne vil redusere opplevelsen av tårnmotivet.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Etter nye opplysninger fra søker, og nærmere gjennomgang av tegningsmaterialet, viser det seg at vindusplassering og glugger i takflatene ikke er sammenfallende med eksisterende forhold. Dette skyldes delvis at det er benyttet tegninger fra helhetsplanen, der mange av elementene i takflaten ikke er korrekt inntegnet.

Søknaden er nå revidert slik at det kun foreslås ett vindu over midtre vindu i underliggende fasade, samt utskifting av takglugge med vindu i samme størrelse (60 x 60cm). Det blir dermed god avstand mellom nytt vindu og glugge, og plasseringen samsvarer med tilsvarende løsning i andre enden av kvartalet (Brettvilles gate 33).

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Plan- og bygningsetaten har i senere tid behandlet mange søknader vedrørende loftsinnredninger i dette kvartalet på Nordre Åsen. Helhetsplanen for kvartal IIB, som ble anbefalt av Plan- og bygningsetaten 01.10.2002, har vært retningsgivende for vurdering av tiltakene.

Helhetsplanen er utarbeidet slik at det kan tillates en viss utnyttelse av de eksisterende takflatene, men med noen begrensinger, slik at deler av en karré fremstår med sitt opprinnelige estetiske uttrykk, som f.eks. midtre del over portrommet i Kyrre Grepps gate 10-12, mot gården. Hvert enkelt tiltak blir vurdert særskilt, først og fremst opp mot den samlede plan- og bygningslov, men også mot den anbefalte helhetsplanen. Enkelte tiltak kan derfor fremstå som avvikende fra helhetsplanen, men kan likevel være i tråd med den samlede plan- og bygningslovgivningen.

Takterrassen mot gårdsrommet er i dette tilfelle ikke inntegnet på helhetsplanen, men det er vist og oppført tilsvarende takterrasser i motsatt ende av denne vestfasaden, altså i Brettvilles gate 33 og i Kyrre Grepps gate 8. Sammen med allerede godkjent og oppført en takterrasse i Kyrre Grepps gate 14, vil etablering av ny takterrasse i Hans Nielsen Hauges gate 42 medføre at disse partiene i hver ende av fasaderekken blir identiske. Plan- og bygningsetaten mener omsøkt tiltak ivaretar de hensyn som plan- og bygningslovens §§ 74 nr. 2 og 92 tredje ledd krever, dvs. å ivareta et rimelig skjønnhetshensyn og sikre de historisk arkitektoniske og kulturelle verdier som den eksisterende bygningen innehar, og har derfor funnet å kunne godkjenne det omsøkte tiltak.

Avfall:

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

Varsel om tvangsmulkt:

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

Igangsettingstillatelse:

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

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll(SAK) skal foreligge.

2. Forenklet avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
For avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver m/ faktura
Byantikvaren

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

ES17 Arkitekter AS
P.b. 3179 Elisenberg
0208 OSLO

Dato: 02 MAI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200509298-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GATE 42	Eiendom:	224/202
Tiltakshaver:	Audun Solberg	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481 OSLO
Søker:	ES17 Arkitekter AS	Adresse:	P.b. 3179 Elisenberg, 0208 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Bruksendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - HANS NIELSEN HAUGES GATE 42

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

Søknad om igangsettingstillatelse av 23.03.2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 03.11.2005 tillates nå igangsatt.

Søknaden omfatter også skifte av ansvarlig foretak (fra rammetillatelse), for fagområdene SØK/PRO/KPR – bygninger og installasjoner.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 b, nr. 2, godkjennes søknad om endringer; vedlagt godkjente søknader om ansvarsretter.

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel ved innredning av eksisterende loft, samt innsetting av takvindu, utskifting av eksisterende glugge mot gate, og etablering av en takterrasse mot gårdsrom. Loftsarealet tilknyttes underliggende leilighet i 3 etasje med intern trapp. Leilighetens bruksareal økes med ca. 30 m².

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
987719265 ES17 Arkitekter AS	SØK/PRO/KPR - bygninger og installasjoner - tkl.2
886119372 Pro Totalbygg A/S	UTF/KUT - bygninger og installasjoner - tkl.2

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan datert 24.02.2005 er godkjent.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Nils Hjermann
for avdelingsenhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: Audun Solberg, Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481, OSLO m/faktura

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

ES17 Arkitekter AS
Postboks 3179 Elisenberg
0208 OSLO
terje@es17.no

Dato: 28 AUG. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200509298-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Eva Irene Lyseng | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GATE 42	Eiendom:	224/202/0/0
Tiltakshaver:	Audun Solberg	Adresse:	H.Nielsen Hauges gate 42, 0481 OSLO
Søker:	ES17 Arkitekter AS	Adresse:	P.b. 3179 Elisenberg, 0208 OSLO
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - HANS NIELSEN HAUGES GATE 42

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

Marianne Kaperdal
enhetsleder

Eva Irene Lyseng
saksbehandler

Kopi til: Audun Solberg, Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ark. MNAL NPA Gunnar F. Andersen
Uranienborg Terrasse 13B
0351 OSLO

Dato: 15 JAN. 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200700394-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ellen Gulbrandsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GATE 42	Eiendom:	224/202/0/0
Tiltakshaver:	Frank Bakkehaug	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gate 40,
Søker:	Ark. MNAL NPA Gunnar F. Andersen	Adresse:	Uranienborg Terrasse 13B, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - HANS NIELSEN HAUGES GATE 42

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 Sør

Anne Torill Halse
enhetsleder

Ellen Gulbrandsen
saksbehandler

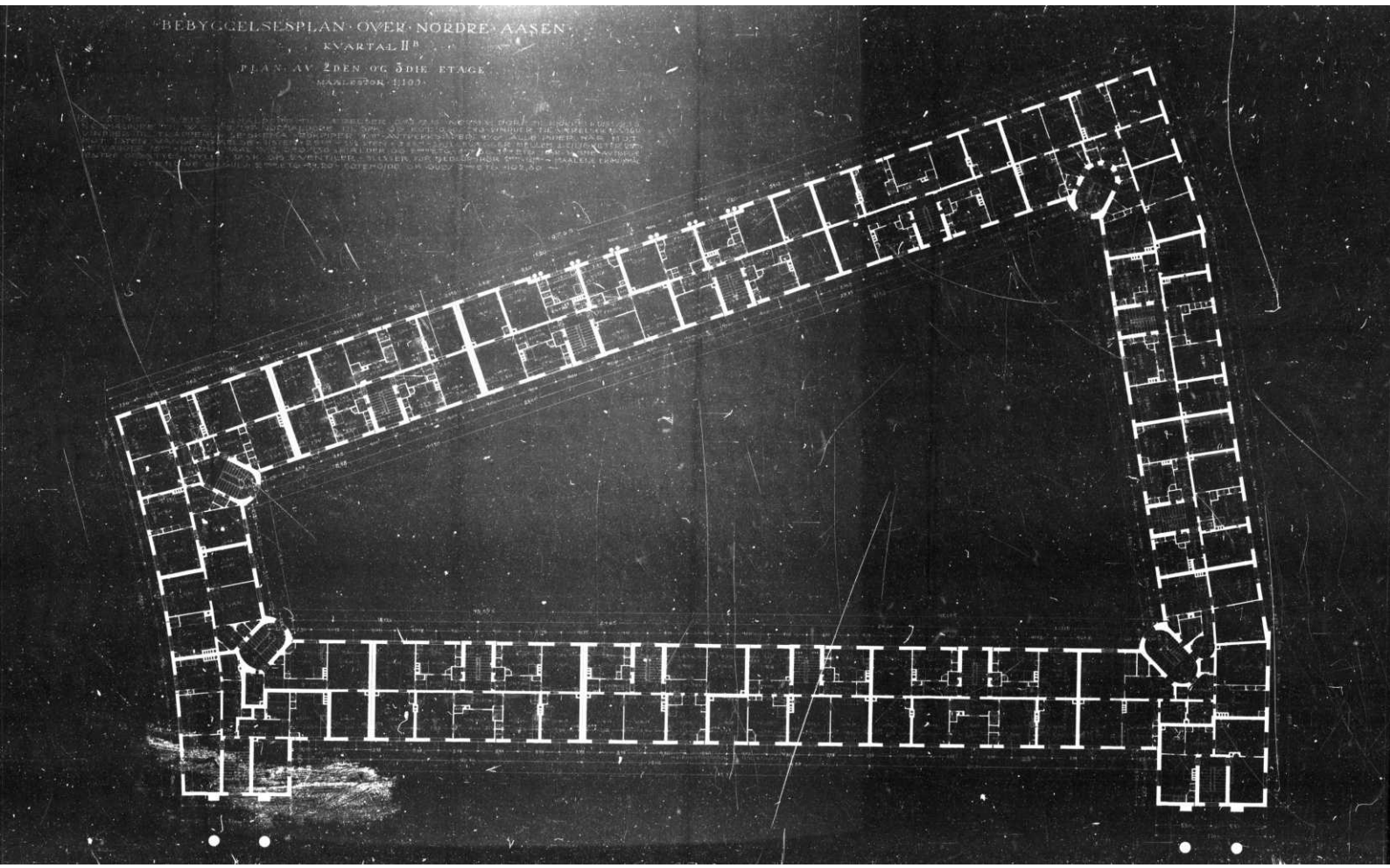
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


BEBYGGELSESPLAN OVER NORDRE AASEN
KVARTAL IIB
PLAN AV 2DEN OG 3DIE ETAGE
MAALESTOK 1:100

SNEKKER OG HAGETJENESTER
CATO HEGGLUND

Søndre Ålsvei 492
2750 GRAN
Telefon 913 04 619
Telefaks 61331566
cahegg@frisurf.no
Org. nr. 976375947

Anders Lynne

Hans Nielsengate 42

0481 OSLO

Gran 12/9-2008

ATTEST

Cato Hegglund bekrefter med dette at bad hos Anders Lynne, Hans Nielsensgate 42, 0481 Oslo er blitt rehabilitert og utført etter våtromsnormen.

- Ansvarlig rørlegger – Morten Jensen – Gran
- Ansvarlig murer/membrand – Geir Sørensen – Grua
- Ansvarlig snekker – Cato Hegglund – Gran
- Ansvarlig elektrikker – Rune Skau – Grua

Arbeidet ble utført i februar 2008.

Med vennlig hilsen

Snekker og Hagetjenester

Cato Hegglund

Vedlegg: Kopi fra rørlegger

SNEKKER OG HAGETJENESTER
CATO HEGGLUND

Søndre Ålsvei 492
2750 GRAN
Telefon 913 04 619
Telefaks 61331566
cahegg@frisurf.no
org. nr. 976375947

Faktura: 10273 Faktura dato:17.03.2008 Forfall: 27.03.2008

Ander Lynne

Hans Nielsengate 42, 0481 OSLO

Sluttregnestykke på restaurering av bad hos Anders Lynne, Oslo:

- Rørlegger	kr	27 286,- + moms
- Flislegger	"	29 500,- + moms
- Elektrikker	"	14 500,- + moms
- Snekkerarbeid 125t a kr 400,-	"	50 000,- + moms
- snekker materialer nettopris	"	20 000,-+ moms
	Kr	141 286,-+ moms
Ekstra arbeid egen liste	kr	8 900,- + moms
	Kr	150 186,- +moms
25%moms	"	37 547,-
Totalpris bad inkl moms	kr	187 732,-

- Delregning faktura dato 17/02-08 kr 87 500,- inkl moms.

Sum slutt regning inkl moms **Kr 100 232,- inkl moms.**

SNEKKER OG HAGETJENESTER
CATO HEGGLUND

Søndre Ålsvei 492
2750 GRAN
Telefon 913 04 619
Telefaks 61331566
cahegg@frisurf.no
org. nr. 976375947

Faktura: 10273 Faktura dato:17.03.2008 Forfall: 27.03.2008

Ekstra arbeid Anders Lynne:

Elektrikker

Vifte med fuktføler og koble opp lamper over speil + dimmer til disse.

Kr 2 500,- + moms

Flislegger

Ekstra for store fliser vegg og fliser gulv i 45*

Kr 1 500,- + moms

Rørlegger

Servant batteri høy modell kr 1 300,- + moms

Snekker

- arbeid lamper over speil 1 time	kr	400,- +moms
- montering av speil 1 time	kr	400,- + moms
- tilpassing av eikeplater 7 timer	kr	2 800,- + moms

Sum ekstra arbeid kr 8 900,- + moms

- Fuktføler har vi ikke
- Alle lampene over speilet er ikke satt opp i hht instruks. Montert for høyt.
- Ytterste lamper ikke symmetriske
- ~~Ekstra for 45° visste vi ikke~~
- Ikke fornøyde med avslutning mot sluket (flis som står opp) Mye ujevne fliser og skjev fuge/silikonering
- Var ikke dette inkludert, og er det i så fall fratrukket i sluttregnestykket?
- Total rørleggerpris burde vært mindre pga eget utlegg til dusjer og armatur
- Flislegger skulle opprinnelig legge fliser på benk-gjenspeilet?
- Er det tatt hensyn til fradrag i antall timer på snekker, siden vi har gjort mye selv?
- Dusjdørene montert feil ikke i hht spikerslag og avtalt mål.

Snekker og hagetjenester Cato Hegglund
Søndre Ålsvei 492
2750 GRAN

Telefon 91304619
Telefaks 61331566
Org.nr 976375947
Girokonto 2050 01 69002
cahegg@frisurf.no

Anders Lynne
Hans Nielsengate 42
0481 OSLO

Deres ref. Anders Lynne

Faktura

Fakturadato	**17.03.2008**
Forfallsdato	**27.03.2008**
Fakturanr	**10273**
Kundenr	**10083**
Vår ref.	**Cato Hegglund**

Varenr	Betegnelse	Antall	Stk. pris	Rabatt	Netto
5	Sluttregnestykke på restaurering av bad Se egen faktura spesifikasjon.	1,00	80.185,50		80.185,50

Nettosalg	Avg. pliktig	MVA	Øreavrunding	TOTALT
80.185,50	80.185,50	20.046,38	0,12	100.232,00

PARAGON 43730

Kvittering

Innbetalt til konto	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
2050 01 69002	100.232,00		6435202529

Betalingsinformasjon

GIRO

Betalings-frist 27.03.2008

Underskrift ved girering

Fakturadato 17.03.2008
Fakturanr 10273
Kundenr 10083

Betalt av

Anders Lynne
Hans Nielsengate 42
0481 OSLO

Betalt til

Snekker og hagetjenester Cato Hegglund
Søndre Alsvei 492
2750 GRAN

GIRO F60-1 PARAGON 06.06

Belast konto

Kvittering tilbake

	Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
H		100232	00	2050 01 69002	<6435202529>

Snekker og hagetjenester Cato Hegglund
Søndre Ålsvei 492
2750 GRAN

Telefon 91304619
Telefaks 61331566
Org.nr 976375947
Girokonto 2050 01 69002
cahegg@frisurf.no

Anders Lynne

Faktura

Deres ref. Anders Lynne

Fakturadato 17.02.2008
Forfallsdato 27.02.2008
Fakturanr 10272
Kundenr 10083
Vår ref. Cato Hegglund

Varenr	Betegnelse	Antall	Stk. pris	Rabatt	Netto
5	Delregning restaurering av bad	1,00	70.000,00		70.000,00

Nettosalg	Avg. pliktig	MVA	Øreavrunding	TOTALT
70.000,00	70.000,00	17.500,00	0,00	87.500,00

PARAGON 43730

Kvittering

Innbetalt til konto	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
2050 01 69002	87.500,00		6435202528

Betalingsinformasjon

GIRO

Betalings-frist 27.02.2008

Underskrift ved girering

Fakturadato 17.02.2008
Fakturanr 10272
Kundenr 10083

Betalt av

Anders Lynne

Betalt til

Snekker og hagetjenester Cato Hegglund
Søndre Alsvei 492
2750 GRAN

GIRO F60-1 PARAGON 06.06

Belast konto

Kvittering tilbake

	Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
H		87500	00	<0 > 2050 01 69002	<6435202528>

Rørlegger Morten Jensen
Kverndalslinna 304
2750-GRAN

Foretaksreg. : NO 981 077 555 MVA
Telefon : 61 33 91 27
Telefax : 61 33 51 20
Mobiltlf. : 90 02 41 77
E-post adresse: mort.jen@online.no
Bankgirokonto: 6177.11.46057

Cato Hegglund
Søndre Ålsv.492
2750 Gran

FAKTURAGRUNNLAG

Faktura nr. : 10775
Kundenr : 10189
Fakturadato: 11/03-08
Forfall : 21/03-08

NR	Beskrivelse	Antall	Enh	Pris	Rabatt	Beløp
2003341	110 X 110 MM X 87.5 MA GRENRØR	1,00	STK	872,00		872,00
2007439	MA-JETKOBLING 110MM RUSTFRI	3,00	STK	146,00		438,00
2200359	90 PP AVL.RØR M/MUFFE A 3 MTR	0,50	MTR	122,00		61,00
2202314	90 PP BEND 15 20 I KART	2,00	STK	102,00		204,00
2205639	90 PP DOBBELMUFFE 18 I KART	1,00	STK	83,50		83,50
2205376	110 X 90 PP KORTOVERGANG	1,00	STK	92,00		92,00
2202289	75 PP BEND 45 42 I KART	1,00	STK	83,00		83,00
2202219	50 PP BEND 88,5 60 I KART	2,00	STK	52,50		105,00
2202129	32 PP BEND 88,5 130 I KART	4,00	STK	31,00		124,00
2200124	32 PP AVL.RØR M/MUFFE A 3 MTR	1,50	MTR	68,50		102,80
2205614N	DOBBELMUFFE 32MM PP	2,00	STK	31,00		62,00
2200219	50 PP AVL.RØR M/MUFFE A 3 MTR	2,00	MTR	90,50		181,00
2205109	50 X 32 PP EKS.OVERGANG	1,00	STK	46,50		46,50
2205624	50 PP DOBBELMUFFE 60 I KART	1,00	STK	55,50		55,50
2205634	75 PP DOBBELMUFFE 50 I KART	2,00	STK	65,00		130,00
2203934	75 X 50 PP GREN 45	1,00	STK	98,50		98,50
3401043	75MM JOTI PLAST K-SLUK 04 SIDE UTLØP SKR	1,00	STK	552,00		552,00
5110653	SKAPMUFFE T/FORDELERSKAP 34/29 MM 587085	1,00	STK	63,00		63,00
5060116	15 X 15 FPL SKJØTEUNION 53701 #	1,00	STK	49,00		49,00
5115576	UNIPEX-rør i rør Dim 15mm	11,00	mtr	31,90		350,90
5116006	Pex Kupling 15x1/2"	10,00	stk	34,20		342,00
5116043	Armaturboks-enkel probata	4,00	stk	130,40		521,60
5116056	Veggflens m/pakning	2,00	stk	17,00		34,00
5116073	Rett kupl. m/rosett 3/4" x 1/2 "	2,00	stk	82,00		164,00
5116093	Vinkel stengekran 1/2"x10mm	2,00	stk	96,60		193,20
5116152	Fordeler vann	5,00	stk	55,50		277,50
5012566	3/4R MESS PLUGG	2,00	STK	41,00		82,00
5075736	15X3/4 EZZE MESS.MUTTER KRK 100	2,00	STK	67,00		134,00
5611219	1/2 X 15 PIPEFIX HALVKOBLING B ROEN-1918	2,00	STK	52,50		105,00
5611203	3/8 X 10 PIPEFIX HALVKOBLING B ROEN-1920	2,00	STK	52,50		105,00
5052119	15 MM KOBBER BEND 90 MANNESMAN N	2,00	STK	40,00		80,00
feste	Festemateriell	2,00	stk	100,00		200,00
5011813	1/2R MESS NIPPELMUFFE	2,00	STK	26,50		53,00
4522043	11/4" KOMBI VANNLÅS HVIT PIPEL IFE	1,00	STK	168,00		168,00
9507873	SILIKON SANITÆR 85ML KLAR	1,00	STK	65,00		65,00
9999999	SERVANTBAT. HØY MOD.	1,00	STK	1544,00	15,0%	1312,40
6002017	KLOSETTSKÅL PB 71472-01 HVIT F /VEGGMONT	1,00	STK	1985,00	30,0%	1389,50
6190321	PRESSALIT TIVOLI NORGE 2 HVIT	1,00	STK	770,00	30,0%	539,00
6192421	SKATE BETJ.PLATE 38573POO MATT KROM	1,00	STK	728,00	30,0%	509,60
6192435	RAPID SL INNEB.SIST 1.2 38624C	1,00	STK	3165,00	35,0%	2057,30
001	ARBEIDSTID - RØRLEGGER	31,00	TIM	500,00		15500,00
110	KJØRING - MINSTESATS	5,00	STK	200,00		1000,00

TOTALT EKSKL. MVA.	28586,00
MERVERDIAVGIFT 25,0%	7147,00
TOTALT INKL. MVA.	35733,00

Snekker og hagetjenester Cato Hegglund
Søndre Ålsvei 492
2750 GRAN

Telefon 91304619
Telefaks 61331566
Org.nr 976375947
Girokonto 2050 01 69002
cahegg@frisurf.no

Anders Lynne
Hans Nielsengate 42
0481 OSLO

Deres ref. Anders Lynne

Faktura

Fakturadato	**17.03.2008**
Forfallsdato	**27.03.2008**
Fakturanr	**10273**
Kundenr	**10083**
Vår ref.	**Cato Hegglund**

Varenr	Betegnelse	Antall	Stk. pris	Rabatt	Netto
5	Sluttregnestykke på restaurering av bad Se egen faktura spesifikasjon.	1,00	80.185,50		80.185,5
	÷ Delregning betalt	1	- 72.000,-		- 72000,-
	Rest å betale		Sum		8185,5

Nettosalg	Avg. pliktig	MVA	Øreavrunding	TOTALT
8185,50	8185,50	2046,3	+ 0,13	10232,-

2050 01 69002 10232,-

Fakturadato 17.03.2008
Fakturanr 10273
Kundenr 10083

Anders Lynne
Hans Nielsengate 42
0481 OSLO

Snekker og hagetjenester Cato Hegglund
Søndre Ålsvei 492
2750 GRAN

10232 00 0 2050 01 69002

Rørlegger Morten Jensen
Kverndalslinna 304
2750-GRAN

Foretaksreg. : NO 981 077 555 MVA
Telefon : 61 33 91 27
Telefax : 61 33 51 20
Mobiltlf. : 90 02 41 77
E-post adresse: mort.jen@online.no
Bankgirokonto: 6177.11.46057

Cato Hegglund
Søndre Ålsv.492
2750 Gran

FAKTURA

Faktura nr. : 10775
Kundenr : 10189
Fakturadato: 11/03-08
Forfall : 21/03-08

FAKTURA GJELDER
Anders Lynne Oslo

Beskrivelse	Beløp
MATERIELL IFLG. SPESIFIKASJON	12086,00
ARBEID OG TRANSPORT I FØLGE SPESIFIKASJON	16500,00
TOTALT EKSKL. MVA.	28586,00
MERVERDIAVGIFT 25,0%	7147,00
TOTALT INKL. MVA.	35733,00

PARAGON 43730

Kvittering

Innbetalt til konto: 6177 11 46057
Beløp: 35733,00
Betalerens kontonummer:
Blankettnummer: 6438425877

Betalingsinformasjon

Faktura nr. : 10775
Kundenr : 10189
Fakturadato: 11/03-08
Å betale : 35733,00

GIRO

Betalingsfrist: 21/03-08

Underskrift ved girering

Nettbank 31/3-08

Betalt av

Cato Hegglund
Søndre Ålsv.492
2750 Gran

Betalt til

Rørlegger Morten Jensen
Kverndalslinna 304
2750-GRAN

GIRO F60-1 PARAGON 01.02

Belast konto: 20500169002

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
H H	35733	00 5	< > 6177 11 46057	<6438425877>

ORIGINAL (leveres anleggseier)

Dokumentasjonsark for varmekabelanlegg

Fylles ut og plasseres i fordelingstavlen eller i dennes umiddelbare nærhet. Se også baksiden for garantivilkår. Bakerste kopi beholdes av installatør.

Nexans

Installert av (firma): ELEKTRO THOMASSEN

Installeringsadresse:

Rom: BAD Areal: 3 m²

Merkeverdier

Typebetegnelse: TK x P

En-leder / to-leder ☐ En-leder ☒ To-leder

Metereffekt: ☒ 17 W/m ☐ 10 W/m Annet:

Nom. motstand: 132,3 Ohm

Driftsspenning: 230 V

Kontrollmåling før innstøping

Ledermotstand: Ohm

Isolasjonsmotstand: ☒ >500 Mohm

Dato: 1.02.05

Underskrift: Rune Thon

Anleggsdata

Montasjedybde: 4 cm

Antall elementer installert: 1 stk

Installert/oppvarmet areal: 3 m²

Flateeffekt: 133 W/m²

Sikringsstørrelse: 10 A

Utløsestrøm for jordfeilvern: ≤ 30 mA

Jording: ☐ Jordet kabelskjerm ☐ Jordet netting ☐ Annet:

Maks temperatur i oppvarmingssystemet er begrenset til 80°C ved:

☒ Planlegging (Monteringsanvisning er fulgt, og eier er informert om forutsetningene)

☒ Montasjen (Monteringsanvisning er fulgt)

☐ Bruk av beskyttelsesutstyr Beskrives →

Styrings-/reguleringsutrustningen

Typebetegnelse:

Følertype: ☐ Gulvføler ☐ Romføler ☒ Annen type: REGULATOR

Kontrollmåling umiddelbart etter innstøping

Ledermotstand: Ohm

Isolasjonsmotstand: ☐ >500 Mohm

Dato:

Underskrift:

Kontrollmåling ved tilkobling/oppstart

Ledermotstand: Ohm

Isolasjonsmotstand: ☐ >500 Mohm

Dato:

Underskrift:

Installatør

Varmekabelanlegget er montert i henhold til Nexans Norway's monteringsanvisning, og anleggseier er opplyst om hvilke forholdsregler og begrensninger som gjelder for bruk av gulvvarmesystemet. ☐ Nei ☐ Ja

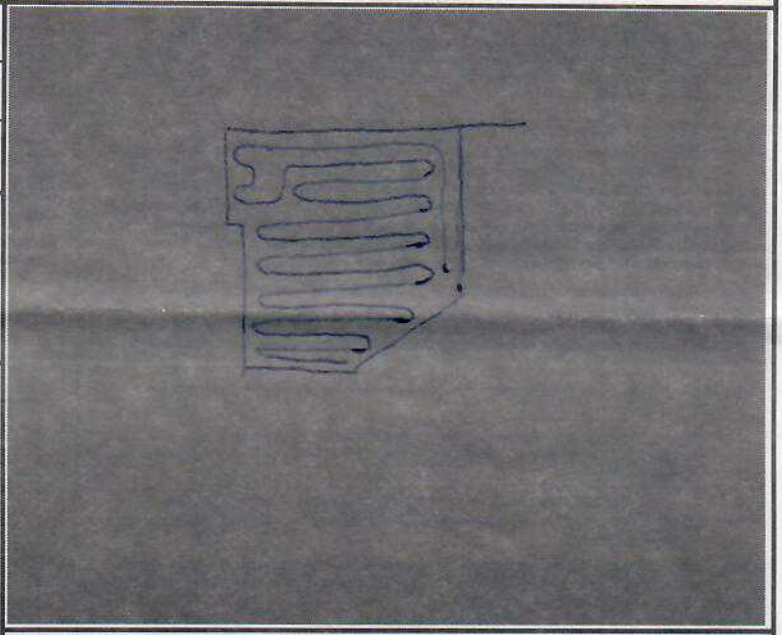
Dato

Underskrift

Stempel

Planskisse av oppvarmet rom

Planskissen skal vise både oppvarmede og varmefrie områder. Dersom flateeffekten varierer i rommet, eller det er installert flere elementer, skal dette fremgå av skissen. Plassering av koblingsbokser, termostat, følere, jordfeilbryter o.l. skal også angis.



Spesielle forhold ved denne installasjon

Brukerveiledning (Eventuelle tilleggspunkter fylles inn av installatør)

For å sikre et komfortabelt gulvvarmeanlegg med lang levetid skal følgende hensyn tas:

- Varmekabelanlegget må ikke slås på før innstøpningsmassen er fullstendig utherdet
- Styrings/reguleringsutrustningen skal betjenes i henhold til leverandørens anvisninger
- Gjennomtrengende festemekanismer som f.eks. skruer eller bolter må kun anvendes i varmefrie områder
- I rom der det er installert flateeffekt over 100 W/m² (f.eks. bad, vaskerom osv.) skal det ikke benyttes gulvtepper. Det skal utvises aktsomhet ved plassering av varmisolerende gjenstander slik som bleiepakker, tøyhauger osv. Slike gjenstander skal fortrinnsvis plasseres andre steder enn på gulvet.
- I rom der det er installert effekt under 100 W/m² skal det utvises aktsomhet ved plassering av varmeisolerende produkter på hele eller deler av gulvet. Dette gjelder f.eks. for gulvtepper, møbler uten ventilert sokkel osv.
- Fastmontert inventar som helt dekker et areal skal alltid plasseres i varmefrie områder.

Anleggseier

Dette dokumentasjonsarket er mottatt, gjennomgått og lest

Underskrift

PARAGON VVS

FAKTURA

Magne Eie Ledsaak
Hans Nielsen Hauges gate 42
0481 Oslo

Fakturanr.:	**55725**
Fakturadato:	**31.08.2023**
Forfallsdato:	**10.09.2023**
Kontonummer:	**1506 77 21370**
KID:	**557251808**
Beløp å betale	**kr 15 127,88**

Oppdrag:	2023-137 - Bytte av varmtvannsbereder	Kundenummer:	134
Leveringsdato:	30.08.2023	Vår referanse:	Tuomo Utoslahti
Leveringssted:	Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481 Oslo	Deres referanse:	NA

Varetekst	Antall	Enhet	Enhetspris	Rabatt	Beløp
30.8.2023 - Byttet varmtvannsbereder. - Byttet WaterGuard lekkasjesikring på hoved kaldtvannsrør i kjøkken. - Installerte 10m sensorledning under kjøkken sokkel, oppvaskmaskin, vaskemaskin og varmtvannsbereder. - Hentet og byttet vaskemaskin trykkslange					
Arbeid Dagtid 30.8.2023	3,5	time	880,00	0%	3 080,00
Servicebil 30.8.2023	1	stk	600,00	0%	600,00
VARMTVANNSBEREDER - HØIAX TITANIUM ECO 120	1	stk	4 369,20	0%	4 369,20
ADAPTER M/STRØMKUTT 1/2" WATERGUARD	1	stk	3 190,00	41%	1 882,10
SENSORLEDNING 10 METER LEV.M/PLUGG	1	stk	375,00	0%	375,00
1/2X15 FPL ALBUE UGJ FORKR	2	stk	252,00	0%	504,00
1904 1/2X15X500 BEREDERSLANGE SILIKON	2	stk	368,00	0%	736,00
TRYKKSL. 3/4"V X 3/4"R X1200MM	1	stk	545,00	20%	436,00
Forbruksmateriell	1	stk	120,00	0%	120,00

MVA-sats	Grunnlag	MVA
25%	12 102,30	3 025,58

Nettobeløp	12 102,30
Merverdiavgift	3 025,58
Beløp å betale	**15 127,88**

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0093 (Kristine Carlsen)
Vår referanse: 3739397/26289635
Bestilling: C3 2025-04-30 (8) 25

Dato
30.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
405908	105	12.4.1956	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	103	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1956/405908/105
Uthentet 2025-04-30 07:46

Kyrre Grepps gt, 8

Gnr. 5708 / Bnr. 86

avskrift 12/4-56.

FESTEKONTRAKT

Gnr. 224 Bnr. 239

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

Boliglaget Nordre Åsen kvartal II B.

~~en del av eiendommen~~ Kyrre Grepps gt. 8,10,12,14. Brettevilles gt. 31,33.

~~Denne har fått~~ Knud Graahs gt. 1,3,5,7. Hans Haugesgt. 36,38,40,42.

og er 7257,7 m² stor. Målebrev, datert 7/2-24, tinglyst 27/3-24 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være 70 år og regnes fra 1/11-51 Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 2.177,25 beregnet etter 3 pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5-1/11 og første gang 1/5-1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven reparterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

Kartverket Attestert kopi av dok.nr. 1956/405908/105
Uthentet 2025-04-30 07:46

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet innen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Dette gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen.

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.
Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnås ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.
Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 13/3-56

Som fester:
Boligiaget
Nordre Åsen kv. II B
Johs. Gran . Paul Nordrerud

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

For Oslo kommune:

Boligrådmannen

E.B. Gjørbotten

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-1951 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 2.028.600,- og kr. 1.152.700,- begge til Den Norske Creditbank.

Oslo den 13/3-56
Boligrådmannen

E.B. Gjørbotten

Vedlegg : f.attest av 12/4-1956 vedk. Boliglaget Nordre Aasen kv. II B. reg. 10/4-1956 om at lagets styre er Johannes Gran, formann, Paul Olaus Nordrerud, nestformann, Else Kari Hansen, Ivar Henry Fintoft og Sigurd Halvorsen. Varamenn : Oluf Larsen, Julius Abraham Barthel Nesvold, Kristian Falskog, Halfdan Emil Eriksen og Kåre O. Aril. Firmaet tegnes av 2 av styrets medlemmer i fellesskap.

Johansen & Nielsen, Oslo

fortsatt.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Oslo

Borettslaget Nordre Åsen Kv 2 B
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato: 05.01.2022
Ref. 15	22/533	Anita Bliksvær	

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Borettslaget Nordre Åsen kv 2 B og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 15. november 2017 vedrørende forlengelse av festeforholdet og om regulering av festeavgiften hvert 10. år.

Festeforholdet ble forlenget fra 1. november 2021. Festeavgiften for gnr./bnr. 224/103 mfl. er regulert fra samme dag.

Festeavgift fra 1. november 2021
Festeavgiften, kr 178 186, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Denne prosenten tilsvarer konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 225 308.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november – 31. desember 2021, kr 7 853, vil bli bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

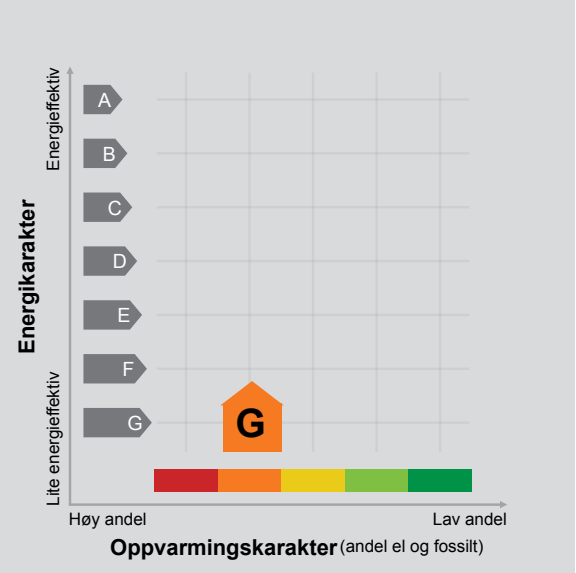
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmottak@eby.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.eby.oslo.kommune.no

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Nielsen Hauges gate 42
Postnummer	0481
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	202
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80551932
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-166362
Dato	09.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 8 427 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

8 162 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1926
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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:
Hans Nielsen Hauges gate 42, 0481 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 202, andelsnr. 37 i NORDRE ÅSEN KV 2 B BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154251020

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@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.
