PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

OSKAR BRAATENS GATE 2

Vedlegg

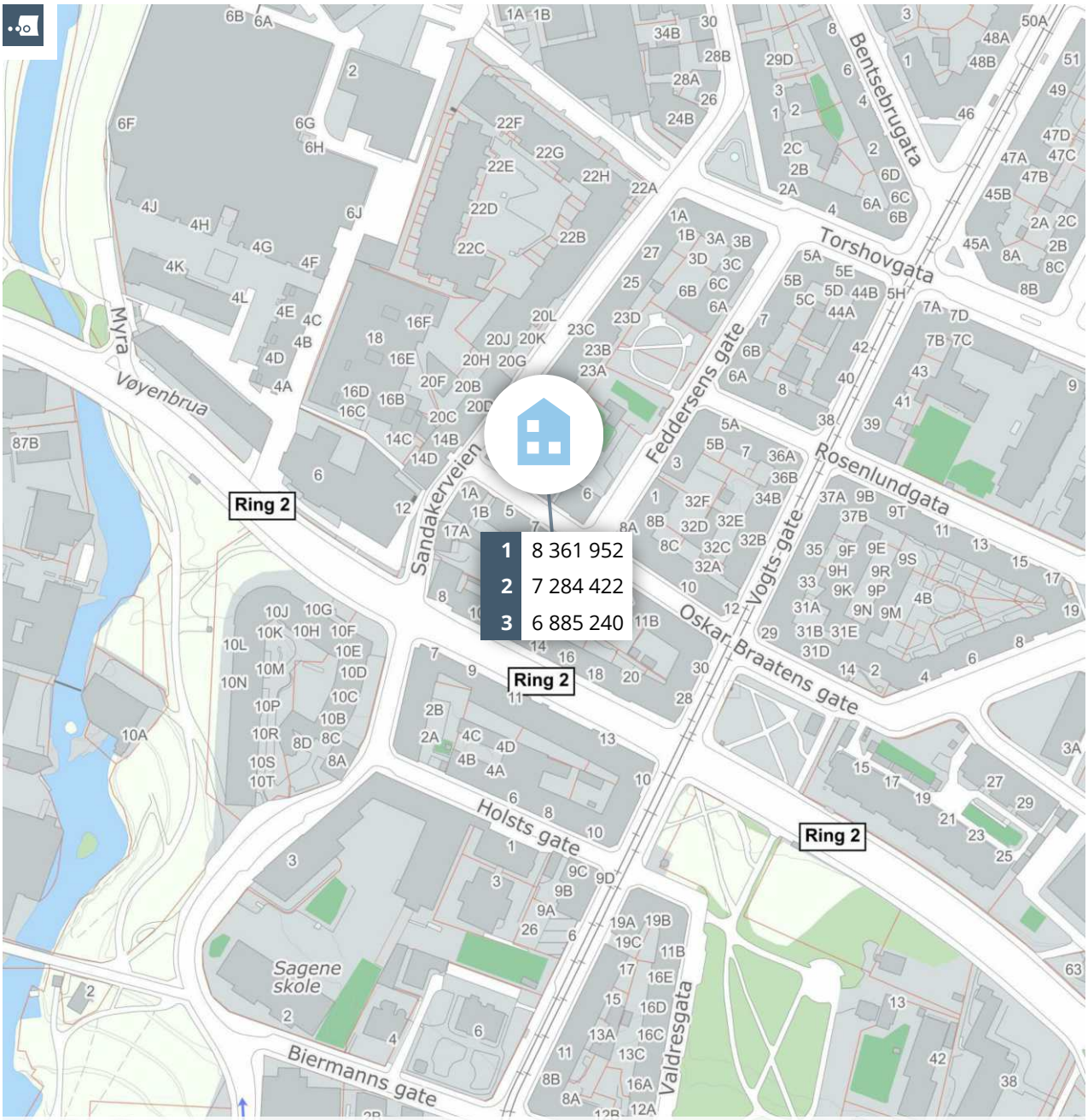
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

OSKAR BRAATENS GATE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 18.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2002

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

Verdivurdert til

5 750 000

426 752	6 176 752	89 518
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	69 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	6 328
Formue	21 393
Soverom	3
Etasje	1
Heis	

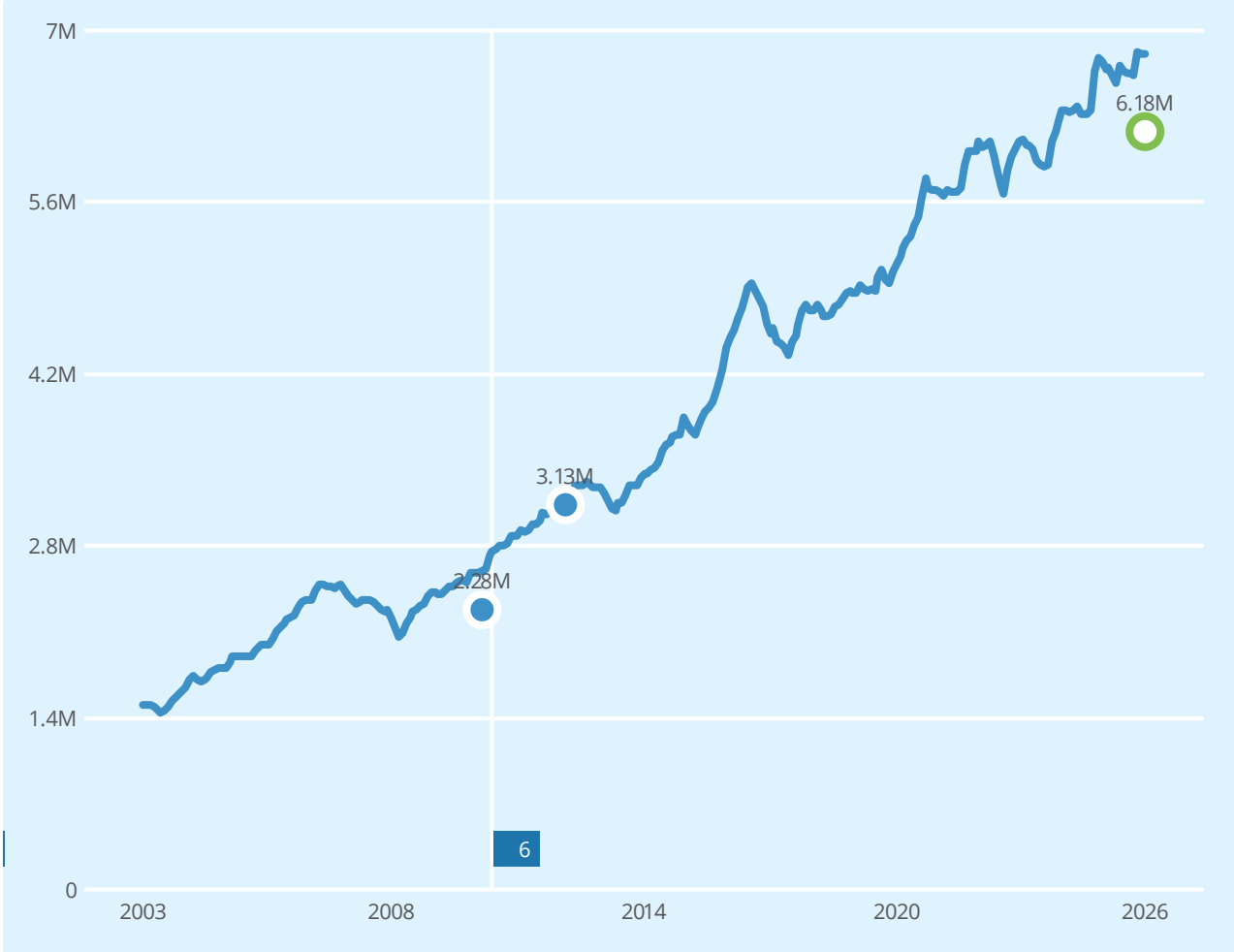
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Oskar Braatens gate 2 72 m² 2001 6. etg 2 sov				11.09.2025	8 190 000	**8 210 000**	151 952	8 361 952	**116 138**
2	Oskar Braatens gate 2 69 m² 2002 3. etg 3 sov				17.08.2025	6 250 000	**6 750 000**	534 422	7 284 422	**105 571**
3	Oskar Braatens gate 2 69 m² 2002 2. etg 3 sov				20.03.2025	6 400 000	**6 350 000**	535 240	6 885 240	**99 786**

Lekker gjennomgående 4-roms andelsleilighet med mulighet for leie av garasjeplass i felles underjordisk garasjeanlegg etter søknad / ansienitet.
Leiligheten holder er gjennomgående god standard, hvor mye er oppgradert i 2025 med godt resultat.
Leiligheten ligger i en 1.etasje vendt mot bakgård og mot Sandakerveien.
Opprinnelig 3-roms omgjort i senere tid til 4-roms med godt resultat.
Inneholder - 1.etasje: Entre / gang, romslig stue med "fransk" balkong samt åpen løsning mot nytt godt utstyrt kjøkken i 2025. Soverom 1 vendt mot Sandakerveien. Soverom 2 og soverom 3 vendt mot bakgård.
Flislagt bad med gulvvarme. Baderom er utstyrt med dusj, servant, toalett og opplegg for vaskemaskin.
Baderom er oppgradert med flis på flis og nytt baderomsutstyr i 2025 på opprinnelig bad fra byggeår (2002).

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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

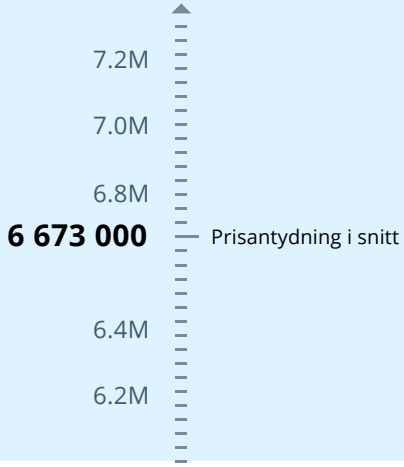
1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Blokk
6 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.10.2012	30.10.2012	03.12.2012	2 750 000	2 650 000	478 000	3 128 000	7
23.10.2010	01.11.2010	02.12.2010	1 890 000	1 800 000	478 000	2 278 000	

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligen ligger i en lav 1.etasje og tas særskilt hensyn til dette ved verdisettingen av boligen. Samt at den ikke har en balkong. De andre som er i gården har balkong.

Leiligheter til salgs i TORSHOV RODE 2 grunnkrets nå

12
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Leiligheter solgt i TORSHOV RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

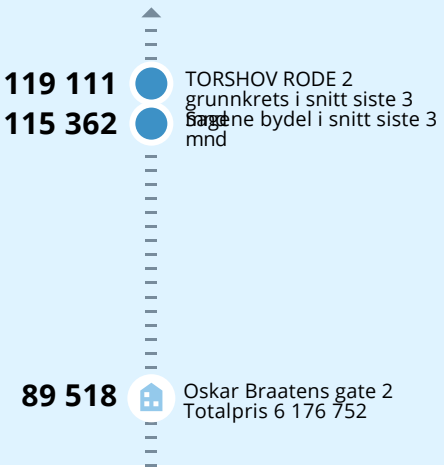
26
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 4.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 238

Andelsnummer 5

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



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26031 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LO7714

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

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

Taksator AS

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

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

TANDBERG
TAKST & EIENDOM

Rapportansvarlig

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

NITO

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 1. etasje med fransk balkong, beliggende sentralt på Torshov, bydel Sagene i Oslo.
Leiligheten har adkomst på bakkeplan, fra av låst gårdsrom.

Store deler av leiligheten er pusset opp og modernisert i 2025.

Mekanisk avtrekksventilasjon.
Elektrisk oppvarming.
Varmtvann fra bereder i leiligheten.

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Ny Ikea innredning er opplyst å være installert i 2025.
Takhøy innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kun i svartfarget kompositt/plast.
Uttrekkbar kran.
Flisfelt på vegg over benk.
Ledlys under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Det er opplyst at hvitevarer er nye fra 2025.

Flislagt baderom med hovedkonstruksjoner fra byggeårene.
Eier opplyser at baderommet ble overflateoppusset (flis på flis) i 2025.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.
Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.
Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.
Likevel oppleves baderommet som funksjonelt med dagens bruk.
Endret bruk vil kunne fremskynde behovet for modernisering.

Fransk balkong i stue, med innadslående dører. Balkongen vender ut mot gate.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

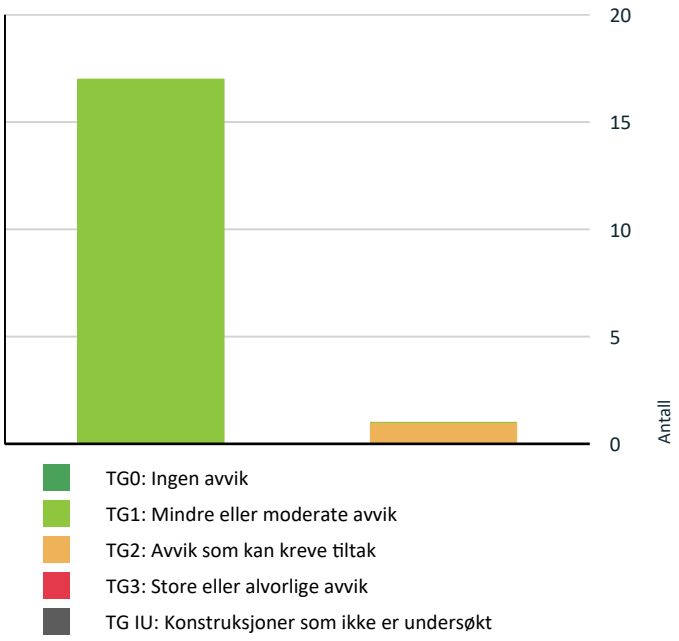
Gå til side

4-roms leilighet i 1. etasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 1. etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
2001

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 6 etasjer og garasjekjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene.

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

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

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

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

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

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør (B30) fra byggeårene.

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

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

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

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og 2-lags isolerglass fra byggeårene.

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

Tilstandsrapport

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

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

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fransk balkong i stue med innadslående, tofløyet balkongdør.

Spilerekkverk i galvanisert stål.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 107 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger i betong forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk mot svalgang.
Fasadene mot gårdsrom ble pusset opp i 2018.
Saltak, trolig tekket med Plater.
Snøfangere er montert. Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

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

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

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

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

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

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv i entré. Nye fliser lagt i 2025.
Flislagt gulv på bad.
Ellers 1-stavs hvitpigmentert parkett. Ny parkett lagt i 2025.

Termostatstyrt gulvvarme på bad samt i entré/gang.

Vegger:
Flissatte vegger på bad. Ellers malte flater.
Noe spilevegg/spiledekor på det ene soverommet.

Himlinger:
Malte flater (plater og betongelementer).

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,42 m.

_____

Eier opplyser at alle overflater ble malt i 2025/26.

_____

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet. Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

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

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

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

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Soverom 1:
- Garderobeskap med profilerte fronter.

Soverom 2:
- Garderobeskap med frostede fronter.
Topplist med downlights. Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med hovedkonstruksjoner fra byggeårene.
Eier opplyser at baderommet ble overflateoppusset (flis på flis) i 2025.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

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

———

Baderommet har oversteget forventet teknisk levetid, som normalt anses å være ca. 20 år, basert på levetidstabeller fra Norsk Standard og SINTEF.
Likevel oppleves baderommet som funksjonelt med dagens bruk.
Endret bruk vil kunne fremskynde behovet for modernisering.
Tilstandsvurderingen tar hensyn til alder, forventet restlevetid og økt risiko for slitasje og skjulte skade.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk

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



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flissatte vegger.
Ny fliser ble lagt i 2025 (lagt utenpå eksisterende overflater).

Malte himlingsflater.

———

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.
Ny fliser ble lagt i 2025 (lagt over eksisterende overflater).

———

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 25 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

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

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk, lokalisert i nedsenket dusjsone.
Plastsluk med klemting og synlig membran/mansjett.

———

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjiktet (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 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 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.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• 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.

Konsekvens:
Plastsluk og membran som har passert en vesentlig del av forventet levetid har økt risiko for aldersrelatert slitasje. Over tid kan dette føre til redusert sikkerhet mot lekkasjer, særlig i overgangene mellom sluk, membran og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet gir usikkerhet knyttet til videre funksjon og restlevetid.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av sluk og synlige deler av våtrommet for å avdekke tegn til lekkasje eller svikt. Ved fremtidig rehabilitering av badet bør utskifting av sluk og membran inngå som en naturlig del av tiltaket.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

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

Nedsenket dusjsone med svingdør, sluk, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.

———

Nye Dusjvegger og innredning ble montert 2025.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.

Avtrekksventil på vegg.

Tilluft via spalte ved terskel.

———

Tilstandsrapport

Bygningen har den mekaniske ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er noe enklere enn det som benyttes i dag.

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom). Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes at hulltaking ikke lot seg utføre i tilknytning til blandebatteri, som erfaringsmessig er den mest fuktutsatte delen av baderommet. Området hvor hulltaking er utført vurderes som mindre utsatt for fukt, men likevel mot dusjsonen.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i forbindelse med stue.
Ny Ikea innredning er opplyst å være installert i 2025.

Takhøy innredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kun i svartfarget kompositt/plast.
Uttrekkbar kran.
Flisfelt på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Det er opplyst at hvitevarer er nye fra 2025.

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

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på

Tilstandsrapport

fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vursering.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Bygningen og leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.
Det er montert kjøkkenventilator (Flexit) over stekesone, tilknyttet ventilasjonsanlegget.
Motorenhet er lokalisert i skap over ventilator.
Ny ventilator er opplyst å være installert i 2025 (kun ventilator, ikke motor).

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap på kjøkken (adkomst via servantskap).
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Rørføringer i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet mansjetter i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør, slik det var mulig å observere ved befaring.

Lokale stoppekraner for leiligheten er lokalisert i fordelerskap og servantskap.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via veggventiler i stue og på det ene soverommet.
Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator med tilknytning til ventilasjonsanlegget

Eventuelle filtre i kjøkkenventilator forutsettes rengjort og/eller skiftet regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare.

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

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høiax varmtvannsbereder, plassert i kjøkkenbenk.
Det er opplyst at det ble installert ny bereder i 2025, i forbindelse nytt kjøkken.

———

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

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll. Funksjon, følsomhet, responstid, dekning, strømforsyning og samvirke mellom sensorer og magnetventil er ikke testet eller verifisert.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

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

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

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i entré/gang.
Automatsikringer.
10 fordelingskurser.
Overlastvern på 30 A.

Det er montert selvavlesende strømmåler.

Dørtelefonsystem (Defigo) med tilknytning til mobil.

———

Eier opplyser i egenerklæring at det er utført må justeringer på anlegget, av elektriker.
Arbeidet er ikke dokumentert.

———

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

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

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.

Tilstandsrapport

Det er opplyst at det er utført arbeid på anlegget etter oppføring.
Eventuell dokumentasjon på utførte arbeider er ikke dokumentert.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

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

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

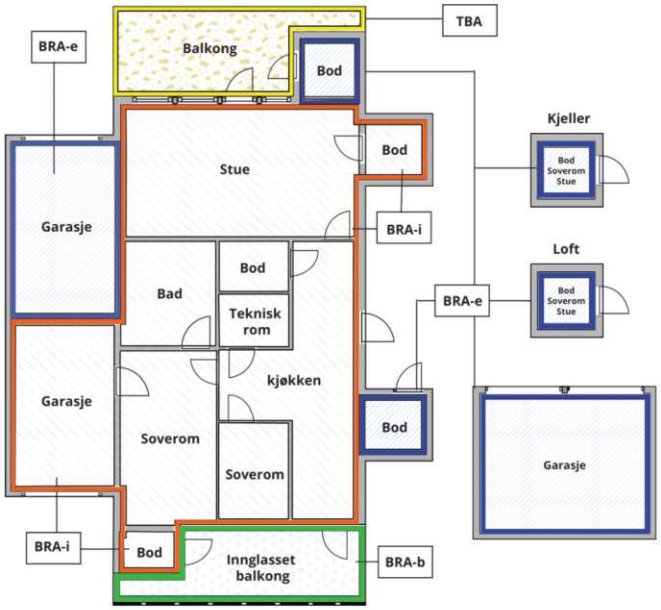
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet i 1. etasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

1. Etasje:
Entré/gang, bad, 3soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Fransk balkong i stue, som vender ut mot gate.

———

Kjeller:
Bod på ca. 4 m², merket nr. 105.

———

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

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: 2025:
- Nytt kjøkken.
- Overflateoppussing av bad (nye fliser, flis på flis).
- Nye dusjvegger og innredning.
- Ny parkett i alle rom.
- Nye gulvfliser i entré/gang.
- Nymalte overflater.
- Ny varmtvannsbereder.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Anders Bernhard Bjørnebek	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	238		0	1058.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Festet

Adresse
Oskar Braatens gate 2

Hjemmelshaver
John B Ruud AS, Borettslaget Lille Rosenlund

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0105

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5/BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND	984192827	5	Solibo AS	Anne Grete Bjørnebek

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
5	100	21 393	*31.12.2025*	487 386	*31.12.2025*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Om tomten

Felles tomt på 1 058 m².
Borettslaget fester tomt av John B. Ruud AS. Festeavgiften reguleres med konsumprisindeksen hvert år.
Festetiden gjelder fra 1. januar 2002 og i 80 år med rett for fester til å forlenge festeforholdet i ytterligere 40 år på tilsvarende vilkår, dog slik at bortfester kan kreve at festeavgiften oppreguleres til alminnelig markedsnivå pr. tidspunktet for forlengelsen av festeforholdet.
Festekontrakt kan innhentes hos kartverket

Fellesarealene er opparbeidet med belegningsstein, sittegruppe og sykkelparkering samt lekeapparater.

Borettslaget har 31 parkeringsplasser i eget garasjeanlegg, som leies ut etter venteliste via styret.
Noen av plassene har ladepunkt for EL-kjøretøy.

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

Felleskostnadene er pr. dags dato kr. 6 328,- pr, måned (kr. 132 888,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, bredbånd, vaktmester, renhold av fellesarealer, andel festeavgift, kommunale avgifter, forretningsførsel, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.
Det anbefales at interessenter setter seg inn i borettslagets/sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet av styret og/eller generalforsamlingen.

Borettslaget har lagt til rette for at andelseier(e) kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning).

Borettslagets hjemmesider: home.solibo.no/hp/lillerosenlund/

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse.
Bygning oppført i 2001 i betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.
Ferdigattest foreligger, datert 03.09.2002.

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Dreneringsforhold utbedret i gårdsrom i 2018. Det ble på generalforsamling 2021 vedtatt å rehabilitere gårdsrommet.
Rehabilitering av gårdsrommet ble ferdigstilt i 2024.
Det ble også vedtatt å bytte ut garasjeporten.
I tillegg ble det vedtatt å utføre spyling av felles rørføringer.
Heisanlegget i borettslagets er vedtatt å byttes ut.
Nytt dørtelefonanlegg ble installert i 2018.
Fasade mot gårdsrom ble pusset opp i 2018.
Balkonger montert i 2016/2017.
Brannvarslingsanlegg ble installert i 2015.
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.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6599483	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte 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-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/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.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

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

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

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

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260009

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Grete Bjørnebek	Anders Bernhard Bjørnebek

Gateadresse
Oskar Braatens gate 2

Poststed	Postnr
OSLO	0474

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 13

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260009

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tømrermester og eier
Arbeid utført av	Anders Bernhard Bjørnebek

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Garasje anlegg har hatt noe innsig av vann ved store nedbørsmengder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Garasje

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tømrermester og eier
Arbeid utført av	Anders Bernhard Bjørnebek

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I garasjen er det mulig å leie parkeringsplass med lade muligheter.

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

Document reference: 154260009

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

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

Beskrivelse: Internett kostnadene øker fra 229 pr mnd til 259 fra 1.4.2026.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260009

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: 154260009

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Bjørnebek	4577d042b9768df36bea e2e7818c51c32731ee7f	12.03.2026 20:28:35 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Bernhard Bjørnebek	3cd85257fcf34ae4f30c8ff e9d6c69e46d924ca8	12.03.2026 20:29:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260009

→ 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

Soria Moria Eiendomsmegling AS
E-post: geir.hansen.zetterstrom@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Borettslaget Lille Rosenlund**

Megleropplysninger 12.03.2026
Vi viser til forespørsel av 12.03.2026

Boligselskap:	Borettslaget Lille Rosenlund
Organisasjonsnr:	984192827
Gnr./bnr:	225/238
Eier(e):	Anne Grete Bjørnebek
Seksjons-/andelsnr:	5
Adresse:	Oskar Braatens gate 2, 0474 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/lillerosenlund/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/lillerosenlund/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

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

Informasjon om lån - Lån I:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.77.18440
Nominell rente(flyt):	5,45 %
Innfrielsesår:	2048
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2026:	kr 4 440 445
Andel av saldo:	kr 48 211
IN-ordning:	Nei

Lån II:

Bank:	OBOS-banken
Lånenummer:	9820.73.67141
Nominell rente(flyt):	5,25 %
Innfrielsesår:	2051
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2026:	kr 13 069 780
Andel av saldo:	kr 375 711
IN-ordning:	Nei

Lån III:

Bank:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	1636.85.84952
Nominell rente(flyt):	7,20 %
Innfrielsesår:	2026
Lånetype:	Annuitet
Antall terminer pr år:	12
Saldo pr 01.03.2026:	kr 109 076
Andel av saldo:	kr 2 830
IN-ordning:	Nei

Total andel fellesgjeld pr.d.d:

kr 426 752

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.269,- pr. md.
Bredbånd (Global Connect)	kr 258,- pr. md.
Lånekostnad lån II	kr 2.225,- pr. md.
Lånekostnad lån III	kr 576,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	**kr 6 328,- pr. md.**

Prisjustering bredbånd (GlobalConnect) fra 1. april, øker fra kr. 229 til kr. 258,-

Andelseier belastes i dag ytterligere kr. 1 500,- pr mnd. for parkeringsplass. Denne medfølger ikke boligen ved salg.

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	21 393	487 386

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Lille Rosenlund

3. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

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

DIGITALT MØTE

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

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

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

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 31.03.25

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

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

Til eiere i Lille Rosenlund Borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved digitalt møte.

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

Trykk på lenken for å delta:
HER

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Vegg i fellesareal i 1.etasje

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

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

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polisenummer: 6599483

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Borettslaget Lille Rosenlund

Orgnr: 984 192 827

Disponible midler

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

Resultatregnskap 2024

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

Balanse 2024

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

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

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

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5 - STYREHONORAR

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

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 7 - VAKTMESTERTJENESTER

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

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 9 - FINANSKOSTNADER

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

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 11 - BYGNINGER

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

NOTE 12 - ANDRE LANGSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

NOTE 14 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

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

NOTE 15 - SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE 16 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 17 - PANTSTILLELSE

Av selskapets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lille Rosenlund

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskap til Borettslaget Lille Rosenlund.

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

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

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

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

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

Annen informasjon

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

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Fredrik AB Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Kommentarer til årsregnskapet

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

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

Revisjonsberetning:

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

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4.GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av 2 styremedlemmer

5.2 Valg av 2 varamedlemmer

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Vegg i fellesareal i 1.etasje

Forslagstiller:

Seksjonseier Sivert Eri

Saksgrunnlag:

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

Forslag til vedtak:

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

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I Borettslaget Lille Rosenlund

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

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble forretningsfører v/ Dobrinka Bjerke foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

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

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

9 velg type eier
0 fullmakter
Totalt 9 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

Vedtak: Godkjent

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

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

Vedtak: Godkjent

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

5.1. Valg av styremedlemmer

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

5.2. Valg av varamedlemmer

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

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Vedtak: Godkjent

---

6. Innmeldte saker

6.1 Vegg i fellesareal i 1.etasje

Forslagstiller:
Seksjonseier Sivert Er

Forslagsstillers saksfremstilling:
Se innkallingen til møtet.

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

Vedtak:
Godkjent

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

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

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med E-signere

07-04-2025 05:42:48 UTC

Undertegner

Dato

Dobrinka Bjerke
dobrinka@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 81.166.58.105

SIVERT LØVENDAHL MOGSTAD ERI Norge

Signert med E-signere

04-04-2025 16:16:45 UTC

Undertegner

Dato

Sivert Løvendahl Mogstad Eri
siverteri@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.148.48

Vedtekter
for
Borettslaget Lille Rosenlund Org. nr. 984192827

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Parkeringsordning

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

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for Lille Rosenlund Borettslag

Revidert 26.01.2017

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Parkeringsordning for borettslaget
Parkeringsplasser skal fordeles etter venteliste.

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

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

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

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

Ovennevnte punkter skal gjelde fra og med vedtakelse.

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

Leiekontrakt for garasjeplass er vedlegg til husordensreglene.

Vedlegg:

BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND

LEIEKONTRAKT FOR GARASJEPLASS

Utleier: **Borettslaget Lille Rosenlund**

Navn: _____

Adresse: _____

Garasjeplass: _____

Telefon: _____

Bilnummer: _____

1. Leieforholdets omfang

Leieforholdet gjelder garasjeplass nr. i byggets kjeller.

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

2. Leiesum

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

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

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

3. Leieforholdets varighet

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

4. Overdragelse og fremleie

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

5. Utleierens plikter

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

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

6. Leierens plikter

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

Meldeplikt:

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

Ordensregler:

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

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

7. Leierens avtalebrudd

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

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

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

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

8. Opphør av leieavtalen

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

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

9. Opphør av leieavtalen

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

******

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

Oslo, den

Som utleier: Som leier:

for Borettslaget Lille Rosenlund

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinær generalforsamling

Lille Rosenlund
24. mars 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV GENERALFORSAMLING

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

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

DIGITALT MØTE

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

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

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

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 17.03.26

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

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

Til eiere i Lille Rosenlund

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Generalforsamling gjennomføres ved digitalt møte.

Dato for digitalt møte: 24.03.2026
Tidspunkt: 19.00
Sted: Digitalt på Microsoft Teams

Trykk HER for å delta

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STstyret

5. VALG AV TILLITSVALGTE

6. INNKOMNE FORSLAG

6.1 Forslag om tillatelse til å installere vindu i leilighet 601

6.2 Gjennomgang av lånestruktur – orienteringssak

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

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

Kontaktinformasjon

Borettslagets hjemmeside:
https://home.solibo.no/beta/companies/lillerosenlund/news

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg forsikring

Polisenummer: 6599483

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Årsberetning 2025/2026 – Lille Rosenlund Borettslag

Styret har i perioden arbeidet med både daglig drift og større tekniske og administrative oppgaver, i tett samarbeid med forretningsfører Solibo. Året har vært preget av kostnadsbesparende tiltak, håndtering av tekniske utfordringer og opprydding i eldre økonomiske forhold.

Økonomi, drift og administrasjon

Styret har hatt et særlig fokus på å redusere løpende kostnader og sikre bedre oversikt i økonomien. Et bytte av forsikringsselskap gir nå borettslaget en årlig besparelse på om lag 60 000 kroner. I tillegg ble en sak mot Defigo etter hærverk fulgt opp, og borettslaget fikk refundert rundt 25 000 kroner.

Arbeidet med å rydde opp i historiske bankforhold har også vært omfattende. Avregningen av et tidligere lån i OBOS Bank ble ferdigstilt, mens avklaringer rundt et eldre lån hos DNB fortsatt pågår. Styret har jevnlig dialog med både banken og Solibo for å sikre en korrekt og endelig løsning.

For å gjøre hverdagsadministrasjonen enklere ble det etablert en enkel løsning via Excel og Vipps for utlån av ledige parkeringsplasser i garasjen. Styret har også gjennomgått borettslagets Facebook-grupper og fjernet tidligere beboere for å sørge for trygg og relevant kommunikasjon.

Heis, vanninntrengning og tekniske utfordringer

Tekniske forhold, spesielt knyttet til heisen og kjelleren, har vært et betydelig arbeidspunkt. Borettslaget har byttet heisleverandør, men det pågår fortsatt en uenighet med tidligere leverandør om betaling for et servicebesøk som styret mener var mangelfullt.

Høsten 2025 ble det gitt flere pålegg fra heiskontrollen i Oslo kommune, blant annet som følge av vanninntrengning i heissjakten og svikt i ventilasjonen i det tekniske rommet. Selv om vifte og termostat ble skiftet ut, har heisen hatt flere driftsproblemer utover vinteren. Et ødelagt tannhjul krevde utskifting av flere komponenter, og senere ble det oppdaget oljelekkasje fra heisstempelet – trolig som følge av den opprinnelige skaden. Styret har derfor igangsatt et moderniseringsprosjekt med mål om en mer driftssikker heis og lavere risiko for store uforutsette kostnader.

Når det gjelder vanninntrengning, ble det i desember gjennomført tetting både ved garasjeutkjøringen og i heissjakten. Arbeidet, som inkluderte injeksjon av "betonglim" under trykk, har gitt svært gode resultater i områdene som ble behandlet. Samtidig er det fortsatt vanninntrengning i andre deler av kjelleren, særlig langs vegger og søyler mot Sandakerveien. Styret jobber videre med

kartlegging, vurdering av tiltak og utbedring av skader, inkludert beskyttelse av armeringsjern, betongreparasjoner og forbedring av ventilasjonen i kjelleren.

Uteområder, fellesskap og vedlikehold

Det ble gjennomført dugnad i perioden med svært godt oppmøte, noe styret setter stor pris på. Borettslagets tradisjonelle julelystenning ble også arrangert, og har etablert seg som et hyggelig og samlende førjulsarrangement.

Styret har vurdert flere vedlikeholds- og oppgraderingsbehov i fellesarealene, blant annet maling av gjerde i bakgården, oppgradering av belysning og gulvbelegg i heisen, samt forbedring av inngangsparti, sykkelskur og nedgang til kjelleren i bakgården. I perioden ble avtalen med tidligere vaktmester avsluttet, både av kostnadshensyn og på grunn av utilfredsstillende kvalitet.

Utleie og beboerforhold

Det er flere boliger i borettslaget som leies ut, både på kort- og langtidsbasis. Styret har derfor kartlagt gjeldende regelverk og innfører nå en standardisert søknadsmal for langtidsutleie, samt tydeligere retningslinjer for Airbnb og annen korttidsutleie. Målet er å sikre forutsigbarhet for både andelseiere og styret, og å bidra til et trygt og godt bomiljø.

Sykkelparkering

For å bedre forholdene for sykkelparkering er det anskaffet et nytt sykkelstativ i garasjen. Styret ser samtidig et økende behov for løsninger som også fungerer for lastesykler, sykkelvogner og større elsykler, og vil arbeide videre med å finne gode, varige og praktiske løsninger.

Forslag til vedtak:
Styrets årsrapport tas til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

Borettslaget Lille Rosenlund

Orgnr: 984 192 827

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**859 679**	**780 786**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	540 092	1 453
Opptak av lån	0	500 000
Endring av egenkapital	-41 932	
Avdrag lån	558 892	422 561
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-60 731**	**78 892**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**798 947**	**859 678**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	779 904	1 247 113
Kortsiktig gjeld	-19 043	387 435
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**798 947**	**859 679**

✔ Signert 23-02-2026 17:55:02 UTC

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Innkrevde felleskostnader	2	3 284 481	3 061 067	3 230 512	3 144 199
Annen driftsrelatert inntekt	3	9 964	74 362	15 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 294 445**	**3 135 429**	**3 245 512**	**3 144 199**
Personalkostnader	4	16 920	28 285	29 420	16 920
Styrehonorar	5	120 000	100 000	120 000	120 000
Forsikring		233 713	192 592	211 851	196 000
Forretningsførsel		69 313	66 969	69 300	72 500
Revisjon		9 188	9 975	7 900	8 912
Kommunale avgifter		398 858	366 629	427 123	410 000
Eiendoms- og festeavgift		225 853	220 560	228 280	225 852
Eiendomsskatt		4 625	0	0	4 620
Energi/fyring		95 688	88 721	92 200	105 000
Kabel-TV/internett		107 469	144 148	108 000	112 102
Vedlikehold	6	299 214	607 394	205 538	172 500
Vaktmestertjenester		86 250	98 523	104 700	22 000
Renhold		23 250	24 000	24 000	25 104
Andre driftskostnader	7	60 368	130 744	60 600	68 923
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 750 708**	**2 078 541**	**1 688 912**	**1 560 433**
DRIFTSRESULTAT		**1 543 738**	**1 056 889**	**1 556 600**	**1 583 766**
Finansinntekter		16 863	16 397	0	13 417
Finanskostnader	8	1 020 509	1 071 832	1 065 554	1 042 500
RESULTAT FINANSPOSTER		**1 003 645**	**1 055 435**	**1 065 554**	**1 029 083**
Resultat		**540 092**	**1 453**	**491 046**	**554 683**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	540 092	1 453		
SUM DISPONERING		**540 092**	**1 453**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
Bygninger		66 788 600	66 788 600
Rehabilitering		3 661 044	3 661 044
Langsiktige fordringer		0	2 706 222
SUM ANLEGGSMIDLER		**70 449 644**	**73 155 866**
Kundefordringer		-938	-12 933
Forskuddsbetalte kostnader	**10**	11 756	289 059
Andre kortsiktige fordringer		0	41 932
Bankinnskudd		769 086	929 056
SUM OMLØPSMIDLER		**779 904**	**1 247 113**
SUM EIENDELER		**71 229 548**	**74 402 980**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Felleseid andelskapital		3 900	3 900
Annen egenkapital	**9**	3 680 354	5 888 416
SUM EGENKAPITAL		**3 684 254**	**5 892 316**
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	**11**	17 708 237	18 267 129
Borettsinnskudd		49 856 100	49 856 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**67 564 337**	**68 123 229**
Leverandørgjeld		-48 917	275 373
Skyldig offentlige avgifter		0	690
Annen kortsiktig gjeld	**12**	29 874	111 371
SUM KORTSIKTIG GJELD		**-19 043**	**387 435**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**71 229 548**	**74 402 980**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	1 511 952
Kabel-TV/Internett	110 799
Kapitalkostnader	1 035 226
Kapitalkostnader 2	134 736
Kapitalkostnader 3	266 496
Parkering	225 272
Sum innkrevde felleskostnader	**3 284 481**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	2 663
Nøkler/portåpnere	1 000
Annen inntekt	6 301
Sum annen driftsrelatert inntekt	**9 964**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 16 920.

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	16 920
Sum personalkostnader	**16 920**

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 120 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	80 253
Vedlikehold elektro	7 769
Drift/vedlikehold heis	135 011
Vedlikehold brannsikring	11 814
Serviceavtale brannsikring	11 370
Serviceavtale VVS	10 768
Serviceavtale heis	25 580
Dører og porter	16 649
Sum vedlikehold	**299 214**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Containerleie	4 520
Leie datasystemer	17 347
Verktøy og redskap	5 798
Driftsmaterialer	1 198
Lyspærer og sikringer	1 713
Kostnader dugnad	6 168
Juridisk bistand	6 800
Telefon	3 002
Styremøter	1 544
Øredifferanser	38
Bank- og andre transaksjonskostnader	12 095
Annen kostnad	146
Sum andre driftskostnader	**60 368**

NOTE 8 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	15 190
Annen rentekostnad (IN-lån)	743 636
Annen rentekostnad 1 (IN-lån)	261 683
Sum finanskostader	**1 020 509**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	5 888 416
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	-2 748 154
Overført til/fra egenkapital	540 092
Opptjent egenkapital 31.12	**3 680 354**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	8 931
Andre forskuddsbetalte kostnader	2 825
Sum forskuddsbetalte kostnader	**11 756**

NOTE 11 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**	**DNB**	**Obosbanken**
Lånenummer	1636.77.18440	1636.85.84952	9820.73.67141
Lånetype	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår	2023	2024	2011
Løpetid	25	2	41
Innfrielseår	2048	2026	2052
Rentesats (nominell)	5,45 %	5,45 %	5,25 %
Opprinnelig lånebeløp	**4 650 000**	**500 000**	**18 429 000**
Lånesaldo 01.01	4 557 761	380 547	13 328 821
Opptak i periode	0	0	0
Avdrag i periode	91 501	249 969	217 422
Lånesaldo 31.12	**4 466 260**	**130 578**	**13 111 399**

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	25 050
Eiendomsskatt	4 824
Sum annen kortsiktig gjeld	**29 874**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET LILLE ROSENLUND.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CVMD2-45SP3-J8LV1-EEWF2-CYL8Z-ZES84

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4.GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

5. VALG AV TILLITTSVALGTE

5.1 Valg av styreleder

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg:
Erik Zacharias Nilsson stiller til valg som styreleder for 2 år

6. INNKOMNE SAKER

6.1 Forslag om tillatelse til å installere vindu i leilighet 601

Forslagstiller:

Seksjonseier Cecilie Andrea Løvseth Arnesen og Herman Høgby Robertsen

Saksgrunnlag:

Bakgrunn og hjemmel

I november søkte vi om styrets samtykke til bygningsmessig endring, i tråd med borettslagets vedtekter. Søknaden gjelder godkjenning til å sette inn et nytt vindu i leiligheten, med utsikt mot Oskar Braatens gate. Formålet med endringen er å øke lysinnslippet, få bedre utsikt og å forbedre bokvaliteten.

Etter styrebehandling, stilte styret seg «forsiktig positive til tiltaket slik det foreligger nå.» Styret skrev videre «Ettersom søknaden innebærer en bygningsmessig endring som påvirker byggets fasade, vurderer vi at dette er en sak som må behandles av borettslagets generalforsamling før endelig godkjenning kan gis (i tråd med vedtektene).»

Iht. styrets anbefaling, tok vi kontakt med nabo under vår leilighet i 5. etg. Etter orientering om det ev. arbeidet, hadde de ingen innvendinger utover å ta hensyn til støy for deres baby, gi beskjed om tidspunkt for ev. støyende arbeid og holde de oppdatert underveis.

Gjennomføring og ansvar

Tiltaket skal i utgangspunktet ikke kreve godkjenning, men informering til Oslo Kommune. Ved ev. godkjenning av generalforsamling, vil si sende nødvendig informasjon og dekke alle kostnader knyttet til dette.

Alle kostnader og ansvar for arbeidet vil bli dekket av oss, og vi vil sørge for at arbeidet utføres av faglærte håndverkere. Den røde firkanten er en omtrentlig illustrasjon for ev. plassering av vindu.

P.t. avventer vi eventuelle innsigelser fra generalforsamlingen før vi går videre med prosessen, kontakter entreprenører, og berammer arbeidet.

Om ønskelig, kan vi orientere styret med tegninger, entreprenørinformasjon og tidsplan for prosjektet etter ev. godkjenning av generalforsamling.

Forslag til vedtak:

• Leilighet 601 gis tillatelse til å installere vindu på vegg mot Oskar Braatens gate.

• Eiere holder nabo i oppgangen i 6. etg og nabo i 5. etg under leilighet 601 orientert om prosess og tidspunkt for ev. støyende arbeid.

• Eiere informerer øvrige naboer om ev. støyende arbeid innen hensiktsmessig tid.

6.2 Gjennomgang av lånestruktur – orienteringssak

Forslagstiller:

Styret

Saksgrunnlag:

Styret ønsker å orientere om en gjennomgang av borettslagets lånestruktur etter refinansieringen som ble gjennomført høsten 2023.

I oktober 2023 besluttet det daværende styret å refinansiere og samle flere lån i ett nytt lån i DNB. Dette inkluderte både tidligere balkonglån (som kun gjelder enkelte seksjoner) og felleslån (som gjelder alle seksjoner).

I etterkant har det vist seg at denne sammenslåingen har gjort fordelingen av kapitalkostnader mindre presis enn forutsatt. Seksjoner med balkong har betalt et fast månedlig beløp knyttet til balkongandelen, mens resten av lånekostnaden i praksis har blitt dekket gjennom ordinære felleskostnader.

Når flere lånedeler samles i ett annuitetslån, vil rentekostnader og terminbeløp variere over tid. Det gjør at en modell med fast beløp for én

gruppe og løpende fordeling via felleskostnader for resten kan føre til skjevheter over tid.

Dagens styre har derfor gjennomført en gjennomgang og besluttet å:

- Splitte lånet tilbake i to deler (balkongdel og fellesdel)

- Gjennomføre en etterberegning for perioden fra refinansieringen og frem til fastsatt skjæringsdato
- Innføre korrekt og varig fordeling fra 1. april 2026

Formålet med dette er å sikre at hver andel belastes riktig for sin del av lånet, og å få en struktur som er ryddig og forutsigbar fremover.

Styret er klar over at etterberegning kan oppleves krevende. Nettopp derfor har vi ønsket å rydde opp nå, slik at vi får en varig løsning og unngår nye korrigeringer senere.

Forslag til vedtak:

Ingen vedtak, kun til orientering

FULLMAKTSSKJEMA

GENERALFORSAMLING

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.
**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

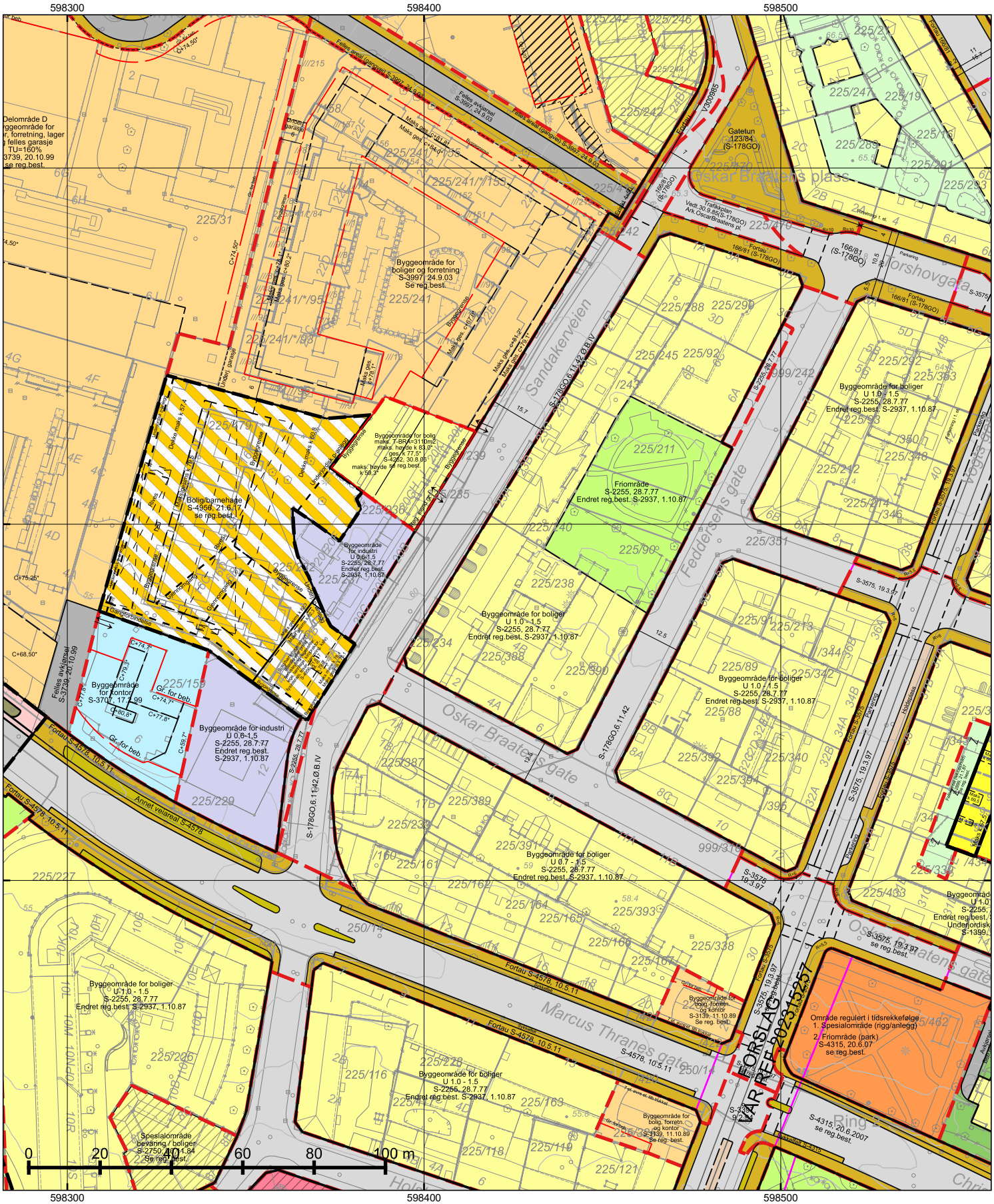
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154439/ 86528486
Deres ref.:
Adresse: Oskar Braatens gate 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/238

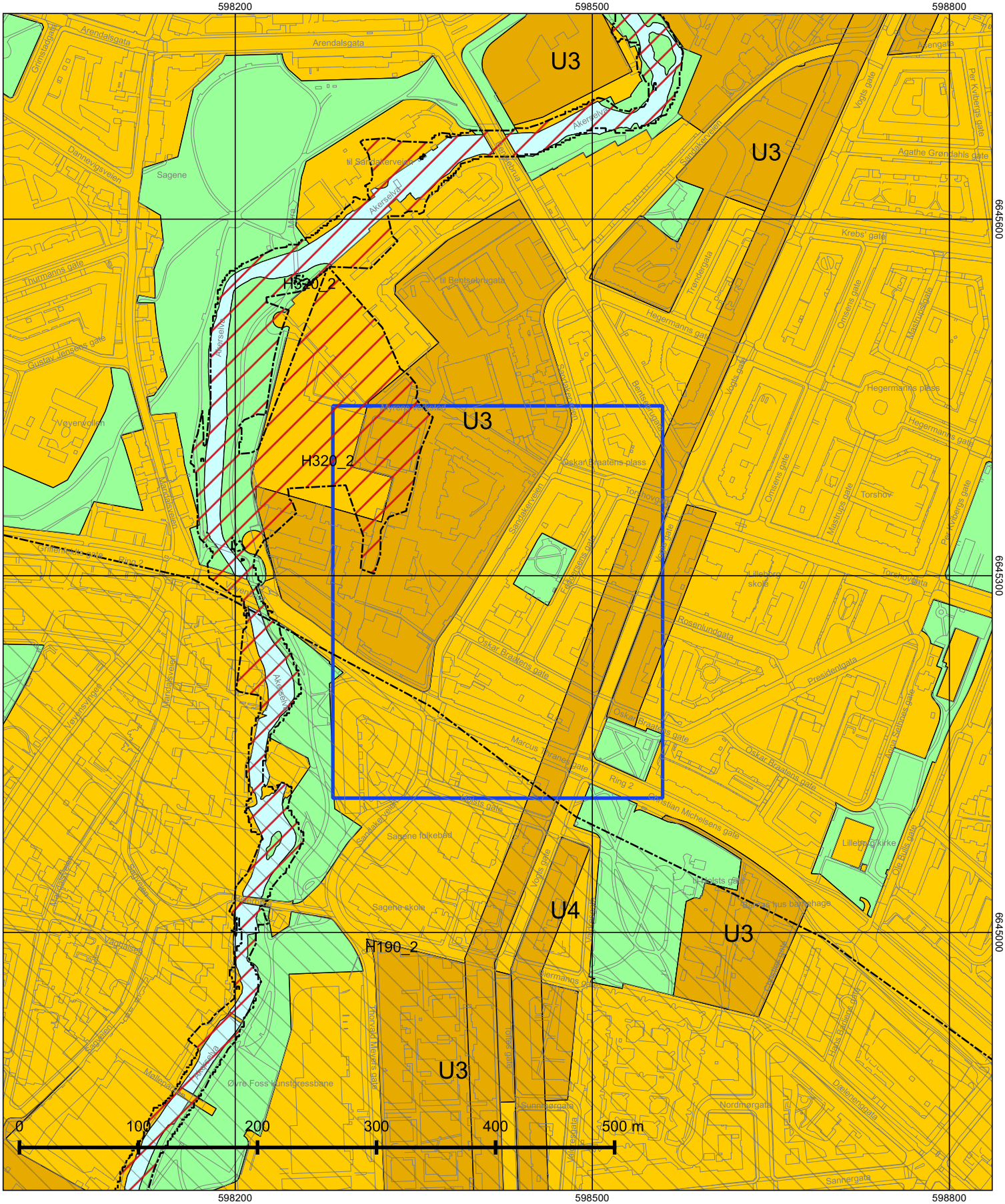
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


598300
598400
598500
6645400
6645300
6645200
Oskar Braatens plass
Oskar Braatens gate
Sandakerveien
Feddersens gate
Marcus Thranes gate
Thorshovgata
Ring 5
Gatetun 123/84, (S-178GO)
Byggeområde for boliger og forretning S-3997 24.9.03 Se reg.best.
Byggeområde for bolig maks 7-BRA=3110m2 maks høyde k 83,0* (ref) A 77,5* S-4262, 30.8.06 maks høyde se reg.best. k 58,3*
Bolig/barnehage S-4956, 21.6.17 se reg.best.
Byggeområde for industri U 0.6-1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for kontor S-3707, 17.99
Friområde S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 0.7 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger, forretn. og kontor S-3139, 11.10.89 Se reg. best.
Område regulert i tidsrekkefølge 1. Spesialområde (rigg/anlegg) 2. Friområde (park) S-4315, 20.6.07 se reg.best.
Spesialområde bevaring / boliger S-2750 20.1.84 Se reg.best.
Fortau S-4578, 10.5.11
Annet veiareal S-4578
Felles avkjørsel S-3739, 20.10.99
S-178GO.6.11.42.Ø.B.IV
S-2255, 28.7.77
S-3575, 19.3.97
S-4578, 10.5.11
Gatetun 123/84, (S-178GO)
Trafikkplan Ark. OscarBraatens pl
Fortau 166/81 (S-178GO)
Kjørefelt
Parkering
Sykkelfelt
Fortau S-3575, 19.3.97
Gangfelt
Holdeplass
Gr. for beb.
Garasjer
Bensinstasjon
Bygningsnr.
Maks gesimshøyde
Maks mønehøyde
Maks antall etasjer
Maks BRA
Maks BYA
Maks %-BYA
Maks grad utnytting
Maks tillatt BRA
Maks tillatt BYA
Maks tillatt %-BYA
Maks tillatt grad utnytting
Underjordisk garasje
Annet veiareal
Fortau
Kjørefelt
Sykkelfelt
Parkering

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154439/86528486
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-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

Vedtaksdato: 06.11.1942

Vedtatt av: Innenriksdepartementet

Vedtaksdokumenter: 194200539

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

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

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

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

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

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

paragraf 2

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

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

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

paragraf 3

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

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

paragraf 4

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

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

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

paragraf 5

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

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

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

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

paragraf 6

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

paragraf 7

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

paragraf 8

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

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

paragraf 9

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

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

paragraf 10

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

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

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

Paragraf 12

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/504357/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 15:03

Eftertrykk forbudt.

Leieforhold nr......

4357/59

HUSLEIEKONTRAKT

for

Beboelsesleilighet i Oslo

(på alm. leievilkår)

UTGITT AV

OSLO GÅRDEIERFORENING

GODKJENT AV KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENTET
DEN 20/1 1949

Leietager:.....

Utleier: .....

Eiendom: .....

8. OPPLAG 1958



Hypotekforeningen er huseiernes egen forening. Opptar De pantelån i foreningen skjer det sammen med huseierne.

Vi bevilger 2. prioritetslån i hus i Oslo og tilstøtende bymessige bebygde strøk. Lånene, som er annuitetslån, er uoppsigelige fra vår side, og renten kan aldri forhøyes.

BE OM NÆRMERE OPPLYSNINGER
OG PROSPEKT

DEN NORSKE HYPOTEKFORENING
FOR 2DEN PRIORITETS PANTELAAN
Kr. Augusts gt. 12, Oslo. Tlf. 330188, 330189

nr. 4357 /1959 ✓ ✓
avskrift 18/3-59.

Leiekontrakt

St. kr. 15,-

for eiendommen: Sandakerv. nr. 21.

Utleier: Martin Ruuds dödsbo

ved: v. i. sakföre Rolf Hassel

Leietager: Frk Ragna Ruud

§ 1.

Leieforholdet gjelder.

A. Beboelsesrom: antall: 3 og kjk. samt kjeller og balkong

..... i 1. etasje, ~~oppgang~~ ..... nr. .....

B. Ytre rom: Toalett i gården

C. Bruk av følgende fellesrom: .....

Leietageren har ~~ikke~~ rett til bruk av: bryggehus

§ 2
(husl.l. §§ 11 og 12).

Leiesummen.

Leiesummen er kr. 100,- skriver kroner -
ethundre 0/00 ———

——— kr. **pr. mnd.** som betales forskuddsvis

uten løpedager den 1. i hver måned, første gang den

med kr. 100,-

for tiden fra ..... til .....

For tidsbestemte kontrakter har utleieren rett til regulering av leiesummen. Sådan regulering kan iverksettes med 1 måneds varsel.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av denne kontrakt deponerer leietageren

.....

.....

.....

Leien betales til: utleieren

Oppvarming og varmt vann betales med et fast månedlig tillegg av kr. ..... fordelt over 12 måneder og med endelig oppgjør ved fyringssesongens slutt etter

fremlagt regnskap over de utgifter som er gått med hvert år. Såfremt brenselsutgiftene har forandret seg mer enn 10 %, kan hver av partene forlange at det månedlige tillegg blir regulert.

Den leiesum som er nevnt ovenfor er ikke vederlag for:

trappevask som betales med kr. ..... pr. .....

loftsvask » » » » ..... » .....

Trappevask og loftsvask utføres av leietagerne etter fordeling.

(Stryk det som ikke passer.)

§ 3

(husl.l. §§ 7, 8, 9, jfr. § 41, nr. 6 og 7, og § 37).

Oppsigelse[1])

Leieforholdets opphør: Se pgr. 15.

a. uten forutgående oppsigelse den .....

b. efter skriftlig oppsigelse med/innen .....

varsel til fraflytning .....

(Stryk det som ikke passer)

§ 4

(husl.l. §§ 13 og 14).

Overlevering av leilighet.

Utleieren plikter å stille leiligheten til rådighet for leietageren til avtalt tid i ordentlig stand, rengjort, med hele ruter og brukelige låser med nøkler til alle utvendige dører. Likeså skal kloakk-, vann-, gass-, varme- og elektriske ledninger til lampepunkter og stikkontakter, samt

[1] Oppsiing fra utleierens side skal være skriftlig. I oppsiingen skal det stå at søksmål etter husleielovens § 38 må være reist innen 30 dager etter at oppsiingen er gjort kjent for leieren. Dessuten skal det stå hva som er grunnen til oppsiingen eller at leietageren kan få grunnen opplyst.

komfyrer, ovner og kaminer være i ordentlig stand når leietageren flytter inn i leiligheten. Klage over at leiligheten ikke er i lovbestemt eller i kontraktsmessig stand må leietageren i tilfelle sette frem innen 14 dager etter overtagelsen. Han må dessuten innen den nevnte frist oppgi hva han krever rettet. Ellers regnes forholdet for godtatt.

§ 5
(husl.l. § 18).

Utleierens plikter i leietiden.

Utleieren plikter å sørge for at leiligheten står til rådighet for leietageren i leietiden og at bygningen er i ordentlig stand. Utleieren skal holde ved like leiligheten med de ledninger og innretninger som hører til for avløp og forsyning med vann, gass, varme og elektrisk strøm til lampepunkter og stikkontakter. Fornying av tapét, maling og annen istandsetting eller oppussing som følge av forringelse ved slit og elde skal utleieren sørge for så ofte det sedvanemessig er påkrevd etter eiendommens, leilighetens eller rommets beskaffenhet. Utleieren plikter også å sørge for at portrom, kjellere, trapper, ganger og loft er tilstrekkelig opplyst og for at port- og gårdsrom og felles loftsrom og kjellerrom blir holdt rene, eventuelt mot vederlag eller ved arbeidsfordeling som avtalt i § 2. Han plikter å se etter at ro og orden blir overholdt i eiendommen.

§ 6
(husl.l. §§ 19, 20, 22).

Leietagerens plikter.

Leietageren skal på egen bekostning innenfor leiligheten vedlikeholde låser, nøkler, ruter, gasskraner, vannkraner, servanter, vannklosettskåler, gass- og elektriske badeovner, elektriske kontakter og sikringer, og sørge for oppstaking av avløpsrør til eget vannlås. Likeså plikter

leietageren å holde ved like ledninger og innretninger som han selv har satt opp og å betale utgiftene til ovnsfeiing. Alt arbeid som leietageren plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig.

Leietageren plikter å behandle leiligheten og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler som utleieren fastsetter til sikring av ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. (De av Oslo Gårdeierforening vedtatte standardregler som er inntatt bakerst i denne bok, er å anse som del av nærværende kontrakt.)

Han må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietagere eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig. Leietageren svarer også for skader ved frysing som skyldes ham selv eller noen som han er ansvarlig for.

§ 7
(husl.l. § 21).
Leietagerens meldeplikt.

Leietageren plikter straks å melde til utleieren enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelse. Lar han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen.

§ 8
(husl.l. §§ 13 og 20).
Veggelus.

Kjenner utleieren til om det er veggelus i gården?

Svar: Nei

(Må besvares.)

Når utleieren krever det, skal leietageren før han flytter inn, legge frem erklæring om at det ikke er veggelus på

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/504357/105
Attesteringstidspunkt 2026-03-12 15:03

møbler og gods som han fører med seg til leiligheten. Det samme gjelder når leietageren senere fører inn eller tillater at det blir ført inn møbler eller gods som etter sin art kan være befengt med veggelus.

Kommer det veggelus eller annet utøy i leiligheten, må leietageren gi melding som nevnt i § 7.

§ 9
(husl.l. § 24).
Fremleie.

Fremleie er ikke tillatt uten utleierens samtykke. I tilfelle samtykke blir gitt, kan leietageren kreve at samtykket og vilkårene blir gitt skriftlig.

Som fremleie regnes det ikke at leietageren tar opp i sin husstand sine egne eller ektefellens slektninger i rett oppstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn eller søsken. Men også dette kan nektes av utleieren, dersom helserådet finner at det vil føre til at leiligheten blir overbefolket. Nye familier — ektefeller med eller uten barn — må, bortsett fra slektninger i rett oppstigende linje, bare tas inn for midlertidig opphold.

Se pgr. 15

§ 10
(husl.l. §§ 23 og 27).
Forskjellige bestemmelser.

Leiligheten må kun benyttes til beboelse

Endring heri kan kun skje med utleierens samtykke.

Når forholdene krever det, må leietageren finne seg i at utleieren eller noen på hans vegne skaffer seg adgang

til leiligheten. Om forandringer og reparasjoner, se §§ 26 og 27 i husleieloven.

Leietageren må ikke uten samtykke av utleieren sette opp radioantenne på eiendommen eller forandre leiligheten, så som å anbringe fast gulvbelegg, fjerne, flytte eller bytte ovner, komfyrer eller liknende.

Nekter utleieren uten rimelig grunn å gi samtykke til oppsetting av antenne eller tilkobling til fellesantenne eller til en påkrevd forandring av den art som er nevnt i forrige ledd, kan bygningsrådet i kommunen etter klage fra leietageren tillate at forandringen blir satt i verk. Er det ikke bygningsråd i kommunen, går klagen til forliksrådet.

§ 11
(husl.l. §§ 13, 18 og 31).

Forandringer av leieforholdet. Leietagerens død.

Leieavtalen faller bort dersom utleid leilighet eller rom blir ødelagt av brann eller annen hendelig begivenhet, likegyldig om det skjer før eller etter at leietageren har overtatt leiligheten.

Dør leieren før leieforholdet er slutt, har både utleieren og dødsboet rett til å si opp leieavtalen med lovlig varsel til første alminnelige flyttedag, selv om avtalen er inngått for lengere tid eller med lengere oppsigelsesfrist. Men gjenlevende ektefelle og barn, som ved leierens død hørte til hans husstand og vil overta leieavtale om bolig med rettigheter og plikter, kan i alle tilfelle tre inn i leieforholdet i avdødes sted. Gjenlevende ektefelle og barn som vil fortsette avdødes virksomhet, har likeens rett til på samme måte å overta leieavtale om forretningslokale med eller uten tilliggende beboelsesrom samt avtale om hotell eller annet herberge med minst fire beboelsesrom til utleie. Reglene i § 37 og 38 gjelder ikke for oppsigelser etter dette ledd.

Er oppsigelse etter første ledd foretatt av utleieren, må

de som ønsker å nytte sin rett til å tre inn i leieavtalen etter bestemmelsen i første ledd annet punktum, underrette utleieren om dette senest en måned etter at de har mottatt skriftlig melding fra ham om oppsigelsen og om fristen for å gjøre rettighetene gjeldende. De som ønsker å utnytte sin rett etter bestemmelsen i første ledd tredje punktum, må underrette utleieren om dette senest en måned etter at han efter oppgave fra skifteretten over rettighetshaverne, har sendt disse slik melding om oppsigelse og frist som nevnt i foregående punktum. Er oppsigelsen foretatt av boet, må rettighetene gjøres gjeldende senest en måned etter oppsigelsen.

Var leieavtalen inngått med den ene ektefelle og denne forlater den leide leilighet eller rom, har den annen ektefelle — når denne bor i leiligheten — rett til å fortsette leieforholdet i leierens sted.

§ 12
(husl.l. §§ 11 og 39).

Leietagerens avtalebrudd. Utkastelsesklausul.

Blir leien eller avtalte tilleggsytelser, så som brensels utgifter, ikke betalt innen 14 dager etter at skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan leietageren kastes ut uten søksmål etter § 3, nr. 9, i tvangsfullbyrdelsesloven. Leietageren kan ikke sette frem motkrav på utleieren med mindre motkravet er erkjent av ham eller er rettskraftig avgjort ved dom eller forlik eller det er gitt depositum i samsvar med § 40 i husleieloven.

Flytter ikke leietageren når leietiden er ute, kan han like ens kastes ut uten søksmål etter § 3, nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven.

Gjør leietageren ellers noe vesentlig brudd på leieavtalen, kan utleieren heve avtalen, og leieren plikter da å flytte ut av leiligheten, idet han for det tilfelle vedtar utkastelse etter § 3, nr. 9 i tvangsfullbyrdelsesloven.

En leietager som flytter etter utkastelse eller krav fra utleier på grunn av misligholdelse, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie. Leietageren må også betale de omkostninger som utkastelse, søksmål og ryddiggjøring av leiligheten i tilfelle fører med seg.

§ 13
(husl.l. §§ 9, 25, 33 og 34).

Fraflytning.

Når leietageren skal flytte fra leiligheten, er han pliktig til i oppsiingstiden å gi leiesøkende høve til å se leiligheten

.....dager i uken fra kl..... til kl.....

Når leietiden er ute, skal leietageren levere leiligheten med tilbehør tilbake til utleieren, rengjort, og i samme stand som da han overtok den, bortsett fra forringelse som følge av elde, alminnelig slit og mangler som utleieren skal rette.

På flyttedag skal leietageren ha flyttet innen kl.....

Faller kontraktens (lovens) flyttedag ikke sammen med betalingsterminene, reguleres husleien for de mellomliggende dager.

Hvis ikke annet er avtalt, må leietageren ikke fjerne fast inventar, ledninger og liknende som han har satt opp, med mindre han setter leiligheten i samme stand som da han overtok den. Utleieren har rett til slikt inventar uten vederlag. Likeså har han rett til låser som leietageren har satt inn og latt være tilbake, og alle nøklene til låsene.

Mangler som leietageren ikke har utbedret, kan utleieren utbedre på leierens bekostning.

§ 14.

Partene vedtar eiendommens verneting i alle tvister som gjelder leieforholdet.

§ 15.

Særlige bestemmelser.

I følge testamentarisk bestemmelse av 8/2-54 skal leieboeren Ragna Margrethe Rüüd ha rett til så lenge hun lever å disponere den i nærværende kontrakt omhandlede leilighet vederlagsfritt, og hun skal ha rett til å forelta hel eller deler av leiligheten hvis hun ønsker dette. Leieren fru Ragna Rüüd, eller ev. ektefelle, skal ha plikt til å vedlikeholde leiligheten. Nærværende leiekontrakt tinglyses som heftelse på Sandakerveien 21.

Underskrevne utleier og leietager er kjent med og vedtar alle punkter i denne avtalen, som er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav utleier og leietager har hvert sitt.

Oslo, den 19. februar 1959

Som leietager: Ragna Rüüd

Som utleier: Martin Rüüds Dødsbo
R. Hassel

Vedlegg: avskrift av skifteattest, herr her.

Husordensregler

Ytre orden:

1. Gårdsplass, portrom, trappegang, trappereposer, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke belemres med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, bohave, sportsartikler, barnevogner o. l. Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje. Biler sykler eller kjøretøyer må ikke plaseres på gårdsplass med mindre skriftlig tillatelse fra huseieren foreligger. Det er forbudt å slå ball og å spille fotball på gårdsplass.
2. Enhver forurensing av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere (særregler for forretningslokaler jrf. kontrakt for disse). Ethvert søl omkring søppelbeholdere må unngås.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengklær m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av eieren anvist plass og til dertil bestemte tider. Uten eierens skriftlige samtykke må tøy ikke luftes på åpne balkonger eller fra vinduer; risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.
4. Uten eierens skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å bemale vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenner etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.
5. Efter kl. 22 må ingen la port eller felles inngangsdør stå ustengt.

Fellesrom:

6. Fellesrom som bryggerhus, rulle, tørkerom eller tørkeloft benyttes av leieboerne i tur og orden efter eierens nærmere bestemmelser. Alle fellesrom, trappereposer og korridorer skal av leieboerne rengjøres i tur og orden efter eierens bestemmelser, om ikke eieren selv sørger for disse arbeider mot fordeling av utgiftene. I tørkerom eller på loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.
7. Om sommeren plikter leieboerne å la vinduer i sine kjellerboder stå åpne til gjennomlufting, hvis vinduene utvendig er forsvarlig påsatt nettingtråd. I den kolde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Skal brensel om vinteren bringes i kjelleren, må samtlige dører lukkes mellom hver vending. Vinduer og dører i klosetter må om vinteren ikke settes på klem, og all nødvendig lufting må skje med forsiktighet og bare noen få minutter ad gangen, når temperaturen viser kuldegrader. Leieren plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngåes. Knuste vindusruter i kjeller- eller loftsboder plikter leieren omgående å erstatte med nye.

   Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm. mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Overtredelse medfører bl.a. også mulkt fra Helserådet.

Indre orden:

8. Spikring i vegger, vinduer og dører er forbudt. For opphenging av billeder etc. anvendes Xkroker e. l. som ikke unødig riper opp veggene. Det må ikke brukes vaskemidler som ødelegger maling og lakkering. Det er forbudt å bruke salt til opptining av is i vinduer.
9. Klesvask i bad og kjøkken eller i leiligheten for øvrig er forbudt. Dog tillates mindre typer vaskemaskiner, anvendt i bad, når Lysverkets forskrifter for installasjon følges. Har leiligheten ikke bad, tillates slike typer maskiner anvendt i kjøkken kun når de er plasert på en gummimatte min. 80 cm i firkant og med opphøyet ytterkant. Koking med slike maskiner i kjøkken er ikke tillatt. Leieren blir ansvarlig for enhver skade på leiligheten ved vask som nevnt, jfr. husleielovens §§ 20 og 22. Tørking av tøy i leiligheten er forbudt.
10. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det efter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å lufte gjennom entré og kjøkkendør.
11. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten eierens skriftlige samtykke. Det må ikke legges ut mat til duer.
12. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det være ro i leiligheten. I denne tid må der ikke musiseres, nyttes høyttaler, etc. Skal der ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskapelighet i leiligheten utover denne tid, skal innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Det må ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn tilsammen 3 timer daglig. Høyttalere må innstilles slik at de ikke generer naboene. Mellom kl. 16 og kl. 18 er all musikk, høyttaler, etc. forbudt. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten eierens skriftlige samtykke.
13. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg, heiser, elektrisk vaskeri, vannklosetter, kjøleskap, fellesantenne o. l.
14. Som spesielle regler for denne eiendom gjelder:

.....

.....

.....

NB.— Leietageren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensregler eller annen mangel på aktsomhet. Han er også ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av hans husstand, fremleietagere eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. (Husleielovens §§ 20, 21.)



Vaktmester-kompaniet

Dag 42 15 50 Natt

Haakon den VII's gate 9, Oslo

Vaktmestertjeneste

Snørydding - Snørydding

Håndskuffing, traktorplog

Snøfreser, isskraper

Takrydding

Overrettssakfører Hielm Friis
Høysterettsadvokat Per H. Friis
Høyesterettsadvokat Olav Tendeland

Medlemmer av Den Norske Sakførerforening

Prinsens gate 12, Oslo

TELEFONER:

Kontoret og Hielm Friis	. . . .	42 17 26
» » —»—	. . . .	42 46 37
» » Per H. Friis	. . .	41 64 69
» » Olav Tendeland	.	41 17 66

NORSK HUSSOPP-FORSIKRING
GJENSIDIG

Huseiernes eget selskap

I Deres egen interesse bør
De undersøke betingelsene

Telefon 33 36 47
33 43 50 - Oslo - Lille Grensen 5

MERKUR BOKTRYKKERI, OSLO

TINGLYST
DAGBOKNR.: 10314
14 FEB 2002
OSLO SKIFTERETT
OVERFØRINGSKRIVEREMBETE

FESTEAVTALE

Mellom

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

og

Sandakerveien 19 – 21 Borettslag, heretter kalt fester,

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

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

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

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

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

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

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

Doknr: 10314 Tinglyst: 14.02.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes
Tom Olav Andreassen
Advokat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rett kopi bekreftes
Tom Olav Andreassen
Advokat

Innløsningssummen fastsettes på grunnlag av grunneiendommens verdi på innløsningstidspunktet.

11.
Nærværende festeavtale kan tinglyses.

12.
For øvrig gjelder tomtefestelovens bestemmelser.

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

Oslo, den 29/ 1 2002

Som bortfester:

John B. Ruud AS
CHRISTIAN RUUD

Som fester:

N/S P. Wamstad
Sandakerveien 19-21
Borettslag

JBR.Sandakerveien.festeavtale

ARNFINN BERG
TOR STRAND

Rett kopi bekreftes
Tom Olav Andreassen
Advokat

UTBYGGINGSAVTALE

TINGLYST
DAGBOKNR.: 5143
24 JAN 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Mellom

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

og

Christian Ruud, pnr. [redacted] heretter kalt CR,

er det inngått slik utbyggingsavtale vedrørende eiendommen Sandakerveien 19 – 21, gnr. 225, bnr. 234 og 238 i Oslo, heretter kalt Eiendommen.

- - -

1.
JBR, som eier og hjemmelshaver til Eiendommen, foretar utbygging av Eiendommen for etablering av leiligheter og garasjeanlegg.

I forbindelse med salget av den nyoppførte bebyggelsen til Borettslaget Sandakerveien 19-21, har JBR beholdt eiendomsretten til eiendommens loftsareal/utviklingspotensiale samt tomtegrunn.

2.
JBR gir herved CR rett til for egen regning og risiko å utvikle loftsetasjen med sikte på utbygging av leiligheter. Herunder plikter CR selv å besørge og bekoste innhenting av nødvendige offentlige tillatelser for utbygging av loftsetasjen.

Dersom CR oppnår nødvendige offentlige tillatelser overdras utbyggingspotensiale til CR som i tilfelle forestår utbygging og senere salg av leiligheter for egen regning og risiko.

Som vederlag for å overta og utnytte det utbyggingspotensiale som i tilfelle tillates utbygd av offentlige myndigheter for etablering av leiligheter i loftsetasjen, betaler CR til JBR et vederlag som beregnes slik:

- Kr. 2.000,- pr. m2 (BRA) som tillates utbygd for etablering av leiligheter i loftsetasjen. (Vederlaget er fast og skal ikke justeres i samsvar med endringene i pengeverdien.)

Vederlaget betales kontant til JBR innen 30 dager etter at CR mottar endelig meddelelse fra offentlig myndighet hvor det gis tillatelse til utbygging av leiligheter i loftsetasjen.

3.
CR har ikke rett til å overdra sine rettigheter i henhold til nærværende utbyggingsavtale uten etter skriftlig samtykke fra JBR.

JBR står fritt til å avgjøre hvorvidt slikt samtykke skal gis.

Rett kopi bekreftes
Svein Gundersen
Statsautorisert eiendomsmegler

Doknr. 5143 Tinglyst: 24.01.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4.
Nærværende utbyggingsavtale kan tinglyses. Omkostninger forbundet med tinglysing dekkes av CR.

Oslo, den 9. september 2001

John B. Ruud AS

Christian Ruud

JBR.Sandakerveien.CR.1

Rett kopi bekreftes
Svein Gundersen
Statsautorisert eiendomsmegler M.N.E.F.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling Indre by

Haavind, Per Arkitektkontor
Øvrevollveien 5
1358 JAR

Dato: 23 NOV. 1999

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9705784-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge	Arkivkode:

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

APPROBASJON

Svar på søknad om godkjenning av byggeplanene. Vilkår for igangsettingstillatelse.

Søknaden omfatter oppføring av en boligblokk med 35 leiligheter i 5 etasjer + loft med parkering på kjellerplan. BRA er oppgitt til 2193 m².

Det foreligger protest fra advokat Mette Møller, Advokatfirmaet Selmer DA, på vegne av beboerne i Østgaardsgate 2 og Sandakerveien 20 B.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra § 31, vedrørende den angitte u.grad og kravet til bebyggelsesplan i gjeldende regulering. Videre gis dispensasjon fra kravet om avstand til nabogrense i pbl. § 70 nr.2.

Søknad med tegning nr. 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 og 35 godkjennes. Vilkår for igangsettingstillatelse er at ansvarshavende er godkjent, at konstruksjonstegninger/statiske beregninger er kontrollert samt at det foreligger godkjent avfallsplan.

Bygget må plasseres ifølge situasjonskartet med vår godkjenning påtegnet 15.11.99 og med anviste sokkelhøyder.

ARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES UTEN IGANGSETTINGSTILLATELSE

Vedtaket kan påklages.

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

Plangrunnlaget:

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan S-2255, stadfestet 28.07.77. Endret bestemmelse S-2937, ble vedtatt av Oslo bystyre 01.10.87. Utnyttelsesgraden for området er angitt til 1,0 - 1,5.

Eksisterende forhold:

Eiendommen er bebygget med et trehus i 1½ etasje fra forrige århundre og et uthus i mur. Den bestående bebyggelsen er i dårlig forfatning, og det er allerede gitt rivetillatelse på vilkår. Sak nr. 9800355.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av en boliggård i 5 etasjer + loft med 35 boenheter, og parkering i kjeller. BRA er oppgitt til 2193 m².

Innkomne uttalelser:

Det er innkommet protest fra Advokatfirmaet Selmer DA v/advokat Mette Møller på vegne av beboere i Sandakerveien 20 B og Østgårdsgate 2. I protesten blir det fremhevet at Østgårdsgate 2 er unik i det den er én av de få gjenværende gårdene i Oslo med både for- og bakgård. Gårdene er vakkert opparbeidet til uteplass for beboerne. Den planlagte bebyggelsen på naboeiendommen vil føre til at det meste av lys og solinnfall fra vest forsvinner.

Bydel Sagene-Torshov har i sine uttalelser til planene foreslått at leilighetsfordelingen bør endres slik at det blir minimum 60 % familieleiligheter. Man er skeptisk til prosjektets tilpasning til de stedlige forhold og mener at kombinasjon av høy utnyttelse og små leiligheter bidrar til å redusere bokvaliteten i strøket.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Prosjektet har vært i gjennom flere faser og etter etatens oppfatning er man kommet frem til en løsning som bør kunne aksepteres. Direkte solinnfall i trange bakgårder er vanskelig å opprettholde i en vanlig bysituasjon. Her har man imidlertid unngått å bygge mot gavlen i Østgårdsgate for å beholde noe av lysinnfallet i bakgården. Leilighetsfordelingen er også endret noe for å imøtekomme bydelens ønsker.

Dispensasjon:

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det gitt dispensasjon fra § 31, vedrørende den angitte u.grad i gjeldende regulering og fra kravet om at det skal foreligge bebyggelsesplan for eiendommen før det kan gis byggetillatelse. Videre er det gitt dispensasjon fra § 70 nr. 2 slik at det kan bygges i grenselinjen mot naboeiendommene. Som særlige grunner for å gi dispensasjon har etaten lagt vekt på at reguleringsplan og bestemmelser i dette tilfelle gir tilstrekkelig grunnlag for å bestemme byggets utforming og plassering på tomten. Byggegrensen mot vei/fortau følger reguleringsgrensene og det kan bygges inntil 5 etasjer ifølge bestemmelsenes § 3. Husbredde og takform er tilpasset nabobebyggelsen. Overskridelsen av tillatt u.grad bør også kunne aksepteres. En reduksjon av bebygd areal på 44 m² eller et 90 cm smalere bygg vil ikke ha noen særlig effekt for omgivelsene, men bare føre til at leilighetene får en dårligere planløsning.

Beliggenhet og sokkelhøyde:

Bygget må plasseres ifølge situasjonskartet med vår godkjenning påtegnet 15.11.99 med maks. c + 61,00 (angitt på snittegning) som øvre sokkelhøyde.

Tekniske krav:

BF-87 er lagt til grunn. Bygningen må oppføres i bygningsbrannklasse 1. Adkomstbalkonger og trapp må sikres mot brann. Vinduene må være faste (B30) i 2 m høyde og det må være selvlukkende dører. Brannslokkingsutstyr og røykvarslere må monteres i henhold til byggeforskriftens kap. 31:4. Installasjon av heis må meldes særskilt til heiskontrollen og rørleggerarbeidet må meldes til Vann- og avløpsverket.

Gravetillatelse
Før gravetillatelse kan gis pålegges tiltakshaver å fremskaffe opplysninger om følgende:

- Tilliggende nabogårders fundamentbelastning, nivå og tilstand.
- Eksisterende grunnvannsspeil.
- Planlagt fremdrift og sikringsarbeider langs nabobygninger.
- Fundamenteringsmetode for nybygget.
- Vurdering av forventet skade på naboeiendommene.
- Kontrollopplegg for grunnarbeidene.
- Program for setningsregistrering.

Gjenpart av Plan- og bygningsetatens attestasjon om at beliggenheten er kontrollert må innsendes.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges byggherren å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Avfallsplan som dokumenterer at overnevnte pålegg oppfylles skal utfylles godkjennes av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Denne kan ikke gis før følgende punkter er ordnet :

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Konstruksjonstegninger m/statiske beregninger må være kontrollert.
3. Avfallsplan må være godkjent

Det er byggherrens ansvar at alle bestemmelser i eller i medhold av plan- og bygningsloven overholdes. Eventuelle endringer i forhold til dette vedtaket må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen kan gjennomføres. Approbasjonen er gyldig i 3 år.

Klageadgang:
Parter og andre med rettslig klageinteresse har adgang til å klage vedtaket inn for overordnet myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Bjørn-Henrik Enge
Avd.arkitekt I

Kopi til: John B. Ruud AS, Postboks 4267 Torshov, 0401 OSLO
Advokatfirmaet Selmer DA v/advokat Mette Møller, Postboks 1324 Vika, 0112 OSLO

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Haavind, Per Arkitektkontor
Øvrevollveien 5
1358 JAR

Dato: 27 JULI 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705784-43 Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

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

TILLEGG

Svar på søknad om godkjenning av endringsplaner

Til innvilget approbasjon foreligger det søknad om endring som gjelder innlemming av inntrukne balkonger i boarealet. Tidligere angitte bruttoarealer blir ikke endret som følge av tiltaket. Det er innkommet bemerkninger til søknaden.

Tilleggssøknad med tegning nr. 40, 41, 42, 43 og 44, samt brev av 01.06.2000 godkjennes. Tidligere godkjente tegninger med nr. 25, 26, 27, 33 og 35 utgår.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om kommunal styring av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 28.11.94, med endring av 15.11.95..

Approbasjon:
Søknad om byggetillatelse ble godkjent 23.11.99. Det er ikke gitt igangsettingstillatelse.

Tilleggssøknad:
Det er søkt om tillatelse til å erstatte inntrukne balkonger med franske dører og innlemme balkongarealet i boligene. Tidligere angitte bruttoarealer (grunnlaget for beregning av u.graden) blir ikke endret.

Innkomne uttalelser:
Det er innkommet bemerkninger til tilleggssøknaden fra Borettslaget Østgaardsgt. 2. Det vises til klagen på det opprinnelige vedtaket, men protesten gir ingen opplysninger om hvordan borettslaget stiller seg til den omsøkte endring. Det eneste som blir sagt er at endringen av leilighetenes størrelse ikke automatisk gjør disse til familieleiligheter, og at folk flest neppe vil regne 70 m² som en familieleilighet.

Plan. og bygningsetatens vurdering:

Tilleggssøknaden er begrunnet med ønsket om å forbedre leilighetenes funksjonalitet. Etter en nærmere vurdering har man kommet til at de opprinnelig planlagte balkongene stjal for mye av boligens totalareal samtidig som bruksverdien av et slikt uteareal var begrenset. Plan- og bygningsetaten vil ikke se bort fra at fremtidige beboere vil ha delte meninger om dette, men kan ikke se at den omsøkte endringen berører andres interesser.

Igangsettingstillatelse:

Vilkårene for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Klageadgang:

Parter og andre med rettslig klageinteresse har adgang til å klage vedtaket inn for overordnet myndighet, se vedlagte orientering. En klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en eventuell omgjøring av vedtaket.

PLAN_ OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Sven A. Sandberg
overarkitekt

Bjørn-Henrik Enge
avd.arkitekt I

Kopi til:

John B. Ruud AS, Postboks 4267 Torshov, 0401 OSLO
Advokatfirmaet Selmer DA v/advokat Mette Møller, Postboks 1324 Vika, 0112 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

John B. Ruud AS
Postboks 4267 Torshov
0401 OSLO

Dato: **04 AUG. 2000**

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705784-44 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Elin Anita Hansen | Arkivkode:

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

GODKJENNING AV AVFALLSPLAN

Avfallsplan datert 05.04.2000 med revidert utgave mottatt per mail 02.08.2000 godkjennes.

Avfallsplanen omfatter HELE nybygget.

Når arbeidene er ferdige skal det sendes inn en sluttrapport til kommunen for godkjenning, der det skal dokumenteres at avfallet er behandlet i samsvar med vedtaket.

Med hjemmel i forurensningslovens § 73 ilegges et forurensningsgebyr på kr. 1000 pr. tonn avfall som behandles i strid med godkjent avfallsplan.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om kommunal styring av produksjonsavfall vedtatt i Oslo bystyre 28.11.94 med endringer av 15.11.95.

Det vises til avfallsplan datert 05.04.2000 med revidert utgave mottatt 02.08.2000.

Avfallet skal kildesorteres (på byggeplassen) i minst følgende fraksjoner :

- Tyngre bygningsmaterialer (Betong, tegl o.l.)
- Rent (ubehandlet) treverk
- Metaller
- Gips
- Restavfall
- Rene naturlige masser (stein, jord o.l.)

Det er tiltakshavers ansvar at avfallsbehandlingen er i tråd med godkjente vedtak. Alle containere skal merkes tydelig og alle som arbeider på bygge-/riveplassen skal informeres om godkjente avfallsplan.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

For å oppnå best mulig ressursutnyttelse av avfallet er det viktig at sorteringen ved kilden er best mulig. Mengde restavfall sortert ved kilden skal ikke overskride 40% (vekt). Andel restavfall kan økes når en større del av avfallet blir sorteres ved et godkjent omlasting- og sorteringsanlegg (sentralsortering).

Restavfall som inneholder mer enn 10% tyngre bygningsmaterialer skal behandles som denne fraksjonen og leveres tilsvarende avfallsanlegg.

Endringer i forhold til godkjent avfallsplan skal sendes kommunen for ny godkjennelse før disse iverksettes. Tiltakshaver må fremlegge dokumentasjon på at behandlingen av avfallet blir i samsvar med Oslo kommunes retningslinjer og at gjenvinningsgraden ikke blir forringet ved en slik behandling. Har kommunen ikke gitt tilbakemelding innen to uker og endringene er i samsvar med gjeldende forskrifter og retningslinjer, er disse å anse som godkjent.

Alle fraksjoner, (ikke bygningsdeler til ombruk og rene naturlige masser) skal leveres direkte til godkjent avfallsanlegg. Kopi av godkjente avfallsplan og veiesedler skal kunne fremvises ved forlangende.

Sluttrapport som dokumenterer at avfallet er behandlet i samsvar med godkjent avfallsplan skal være godkjent før ferdigattest kan gis.

Vedtak :
Avfallsplan datert 05.04.2000 med revidert utgave mottatt 02.08.2000 godkjennes på betingelse av at ovennevnte merknader følges. Med hjemmel i forurensningslovens § 73 ilegges et forurensingsgebyr på kr. 1000 pr. tonn avfall som behandles i strid med godkjent avfallsplan. Gebyret forfaller ved hver overtredelse.

Vedtaket kan påklages. En slik klage skal sendes Plan- og bygningsetaten innen 3 uker fra vedtaket er mottatt. Plan- og bygningsetaten vil oversende klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig vedtak.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Tor-Helge Eikeland
seksjonsleder

Elin Anita Hansen
saksbehandler

Kopi til: Bauer & Bech v/Henrik Bager, Sverresgt 4, 0652 OSLO.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling Indre by

Bauer & Bech Entrepenørforretning AS
v/Henrik Bager
Sverres gate 4
0652 OSLO

Dato: 18 OKT. 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705784-53 Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 23.11.1999, og tillegg av 22.07.2000 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder utgraving av tomt, støping av kjellerytterveggger og dekke over kjeller.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med de lover og regelverk som gjaldt på søknadstidspunktet. Intet arbeid må utføres utover det som er tillatt igangsatt.

Approbasjonen og tillegget er påklaget. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide som følge av en eventuell omgjøring eller endring av vedtakene. Hvis arbeidet settes igang når igangsettingstillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Graving og eventuelt sprengning må ikke påbegynnes før påvisning er foretatt og sokkelhøyde er godkjent.

Påvisning:

For nybygg som ligger fritt og tilbygg som ligger nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Vårt personell angir tre hushjørner og et høydemerke. Byggherre eller ansvarshavende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Kontroll av beliggenhet og sokkelhøyde:

Ansvarshavende setter opp salinger med forslag til sokkelhøyde og byggelinjer i samsvar med søknaden. Når forskaling er oppsatt, varsles Plan- og bygningsetaten for endelig kontroll av beliggenhet og høyde.

Påvisning og kontroll må meldes senest dagen i forveien, mellom kl. 09.00 og 14.30, på tlf. 22 66 20 20.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

Kontroll:

Ansvarshavende skal selv forestå og være ansvarlig for all kontroll av byggearbeidets utførelse.

Ferdigbesiktigelse:

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas i bruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal, sammen med approbasjon og tilleggsvedtak, alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Bjørn-Henrik Enge
avd.arkitekt I

Kopi til:

Kjell Hansen, Voll terrasse 23 A, 1358 JAR

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Kjell Hartvig Kristiansen
Drammensveien 272
3421 LIERSKOGEN

31 JAN. 2001
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705784-61 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn-Henrik Enge | Arkivkode:

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Det vises til igangsettingstillatelse for grunnarbeidene, gitt 18.10.2000. Resten av arbeidet godkjent i approbasjon av 23.11.1999 og tillegg av 22.07.2000 tillates nå igangsatt. Igangsettingstillatelsen gjelder HELE TILTAKET.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidet blir gjennomført i samsvar med de lovbestemmelser som gjaldt på søknadstidspunktet. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av tillatelsen.

Klagene på Plan- og bygningsetatens vedtak er ennå ikke ferdigbehandlet hos Fylkesmannen. Arbeid som startes opp før klagesaken er endelig avgjort, skjer således fortsatt på egen risiko.

Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagte skjema. Dersom det avdekkes mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas i bruk før det er gitt ferdigattest eller brukstillatelse.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjon og tilleggsvedtak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Bjørn-Henrik Enge
avd.arkitekt I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Kjell Hartvig Kristiansen
Drammensveien 272
3421 LIERSKOGEN

Dato: 20 NOV. 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705784-64 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531

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

Brukstillatelse gis ikke

Krav om å utføre gjenstående arbeider.

Ferdigbesiktigelse er holdt 19.11.01. Det var ønsket brukstillatelse for hele arbeidet, men dette kan IKKE gis før følgende mangler er rettet:

1: Røykvarslere må monteres i alle leiligheter.

2: Kjellerboder må oppsettes.

3: Garasjen må gjøres ferdig og rekkverk monteres i trapp til garasje.

4: Høy avsats i bunn av trapperom må sikres eller gjenstøpes.

I tillegg ble følgende mangler notert:

5: Plastrør i garasje under sluk i 1 etg. må brannsikres snarest. Redegjørelse for dette forholdet, samt dokumentasjon for brannsikring av rør i sjakter og grenrør må innsendes.

6: Tak over søppelcontainere er planlagt svært nær vinduer i nabogård. Søppelskur er planlagt med letttak uten brannsikring ca. 6,5m fra vinduer i nabogård og ca. 2m fra svalgang på egen eiendom. Det må innsendes dokumentasjon/ redegjørelse vedr. disse forhold som dokumenterer at planlagt eller endret løsning er forskriftsmessig snarest.

7: Brennbare neoprenlister benyttes rundt brannklassifiserte dører og vinduer. Disse må dyttes/ tettes i lh til godkjent monteringsveiledning. Kopi av monteringsveiledninger må innsendes sammen med redegjørelse for forholdet snarest.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

8: Vegger og himling på loftsplan må fullføres med tetting av åpninger i diff.-sperre. Det må redegjøres for arealet i forhold til evt. branncelleinndeling.

9: Trapper må få tosidige håndløpere.

10:Korrigerte tegninger må innsendes i 2 eks.

11:En del mindre innv. og utv. arbeider samt utomhusarbeider er uferdige og må fullføres.

12:Husnummerskilt (sort/hvitt) må monteres ved gate.

Alle arbeider under pkt. 1 – 4 må være rettet og skriftlig anmodning om ny ferdigkontroll innsendt innen 01.12.01.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
avd. ing.

Hans Andersen
Saksbehandler

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Kjell Hartvig Kristiansen
Drammensveien 272
3421 LIERSKOGEN

Dato: 22 NOV 2001

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705784-65 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531

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

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 19.11.01. Vi viser til vår melding av 20.11.01. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for hele arbeidet på grunnlag av brev fra ansvarshavende av 22.11.01. hvor flere av manglene, inklusive pkt. 1 – 4, bekreftes rettet.

Alle mangler i melding av 20.11.01. må rettes innen 20.12.01.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

for Leif O. Solheim
avd. ing.

Hans Andersen
Saksbehandler

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

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Kjell Hartvig Kristiansen
Drammensveien 272
3421 LIERSKOGEN

Dato: 03 SEPT. 2002

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

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

Ferdigattest

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

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

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

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
avd. ing.

Hans Andersen
Saksbehandler

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

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

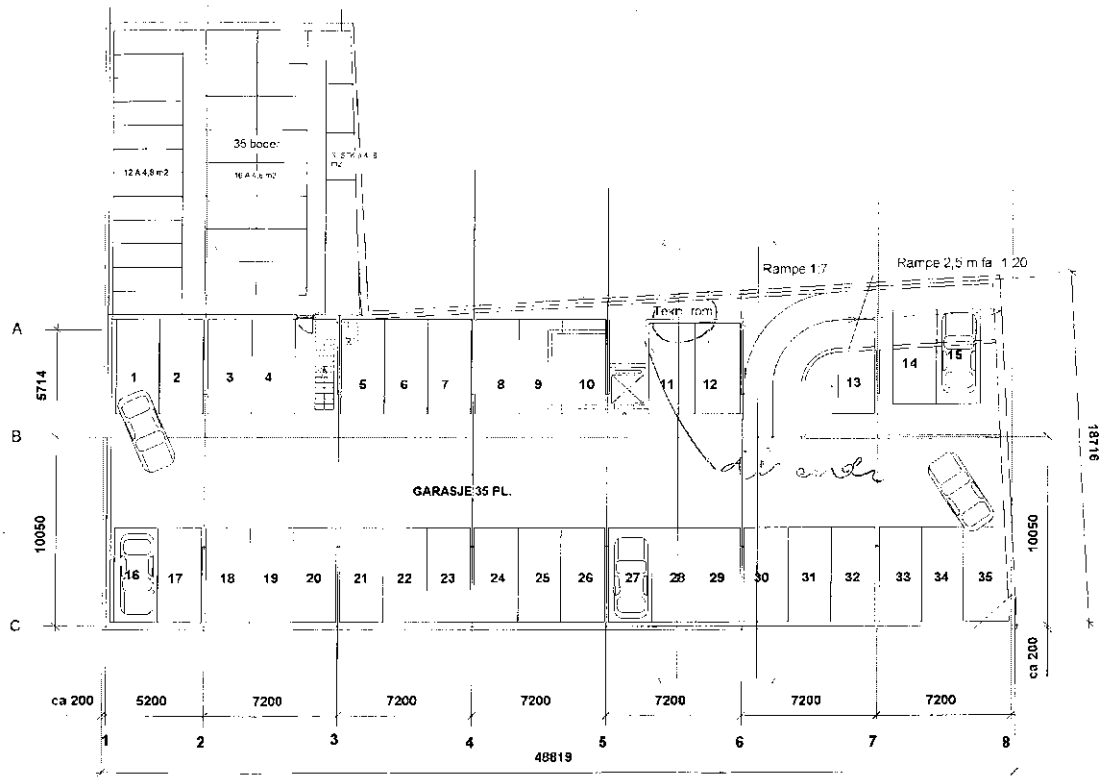
NOTATBLAD

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

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

23 11 99 31 01 2001 22 11 2001

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



LENGDE BYGG TRINN 1+2 = 48.800

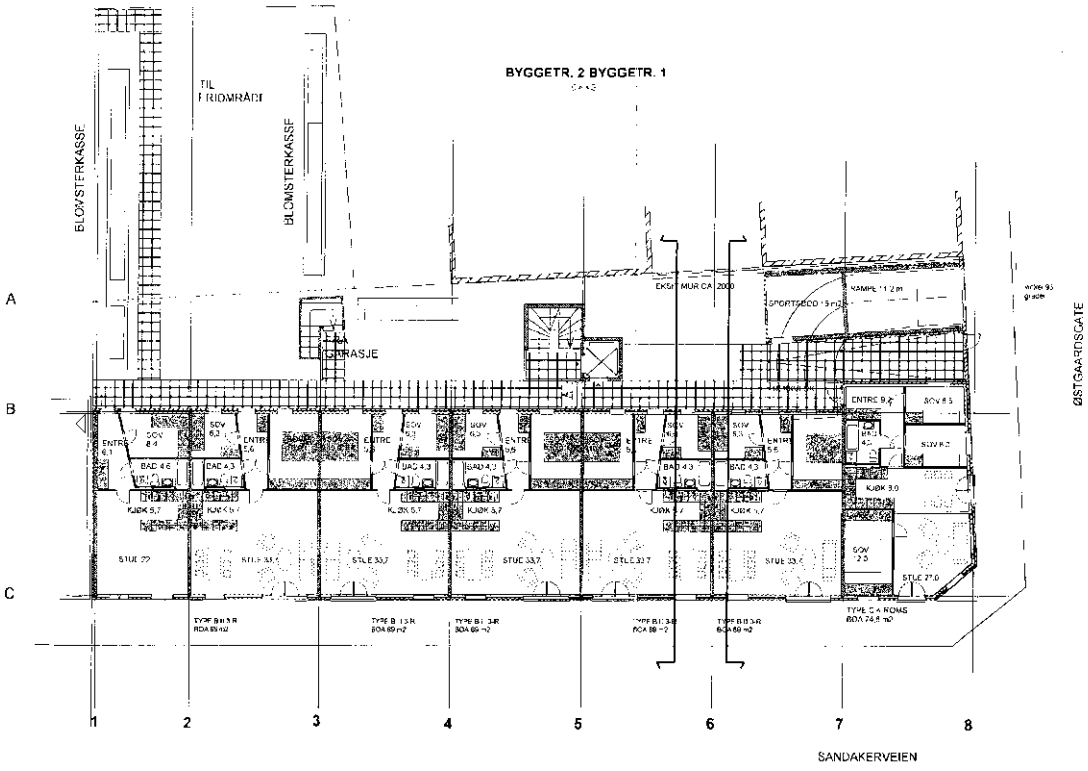
BYGGETR. 2 BYGGETR. 1

24

JUSTERT BYGGEMELDING
25.10.99

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

000



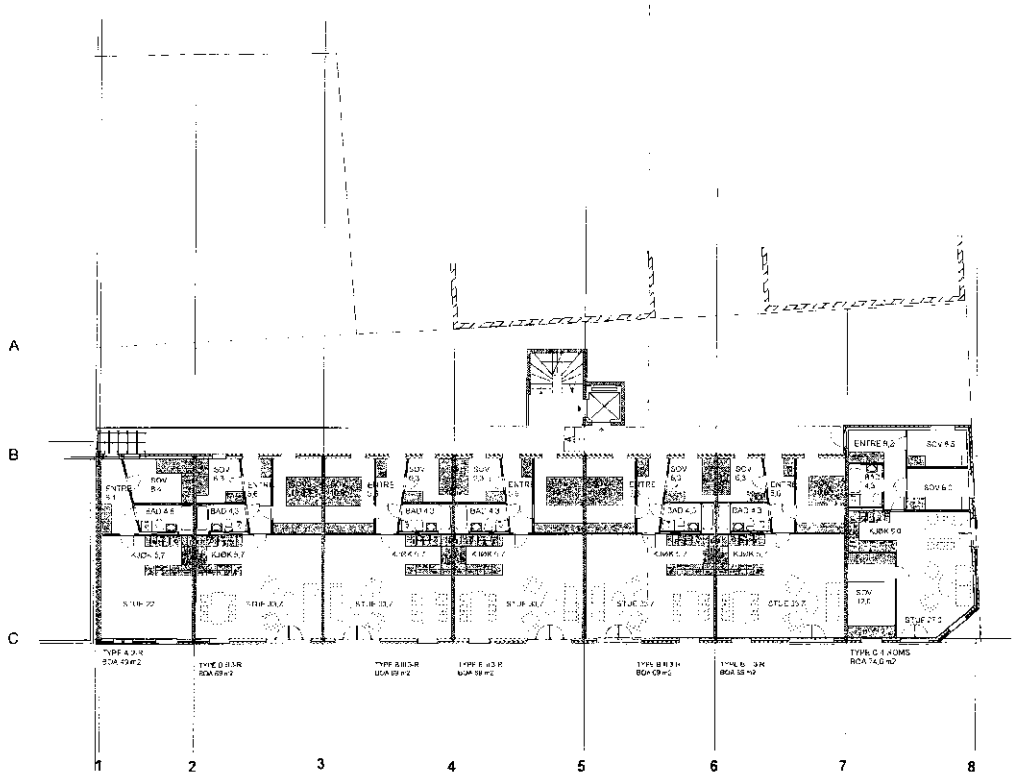
LENGDE BYGGETRINN 1+2 = 48.800

BYGGETR 2 BYGGETR 1

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

40

001



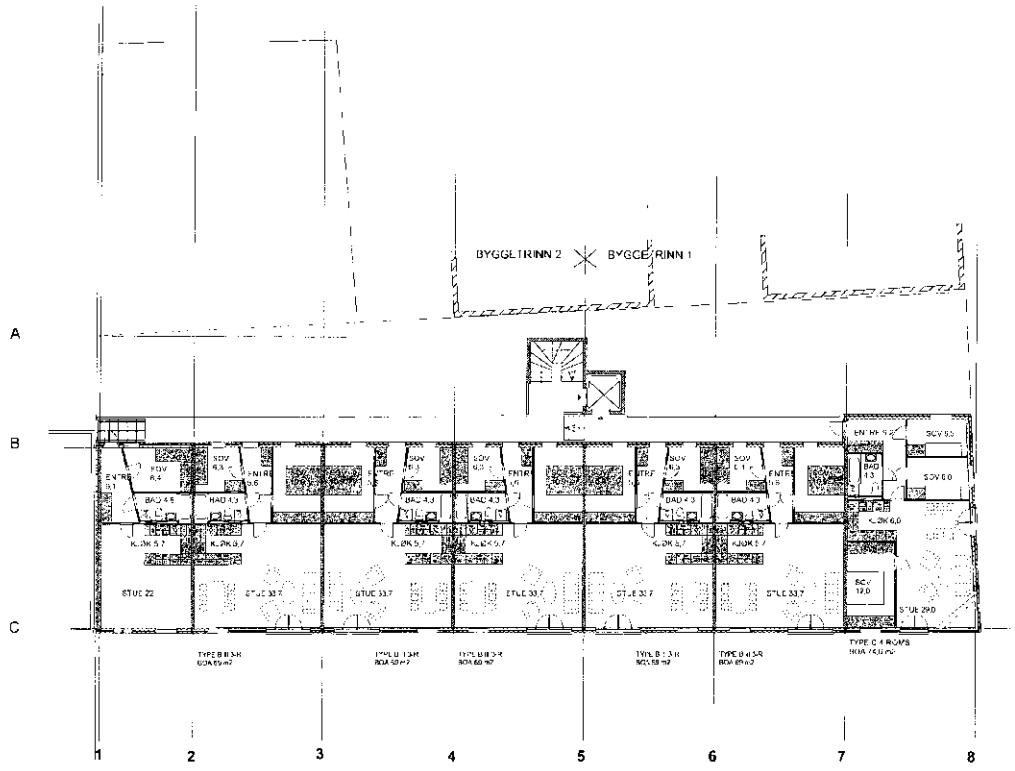
41

LENGDE BYGGETRINN 142 – 48 800

BYGGETR. 2 BYGGETR. 1

002

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



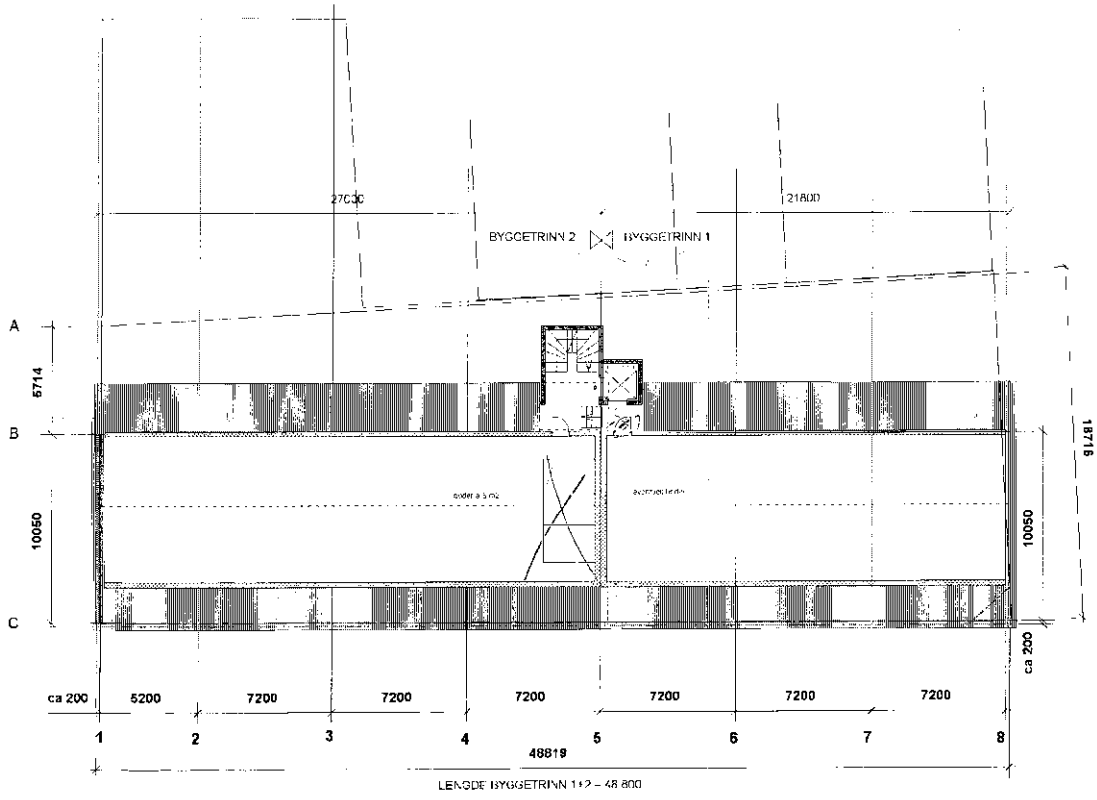
42

LENGDE BYGGETRINN 1+2 - 46 800

BYGGETR 2 BYGGETR 1

003

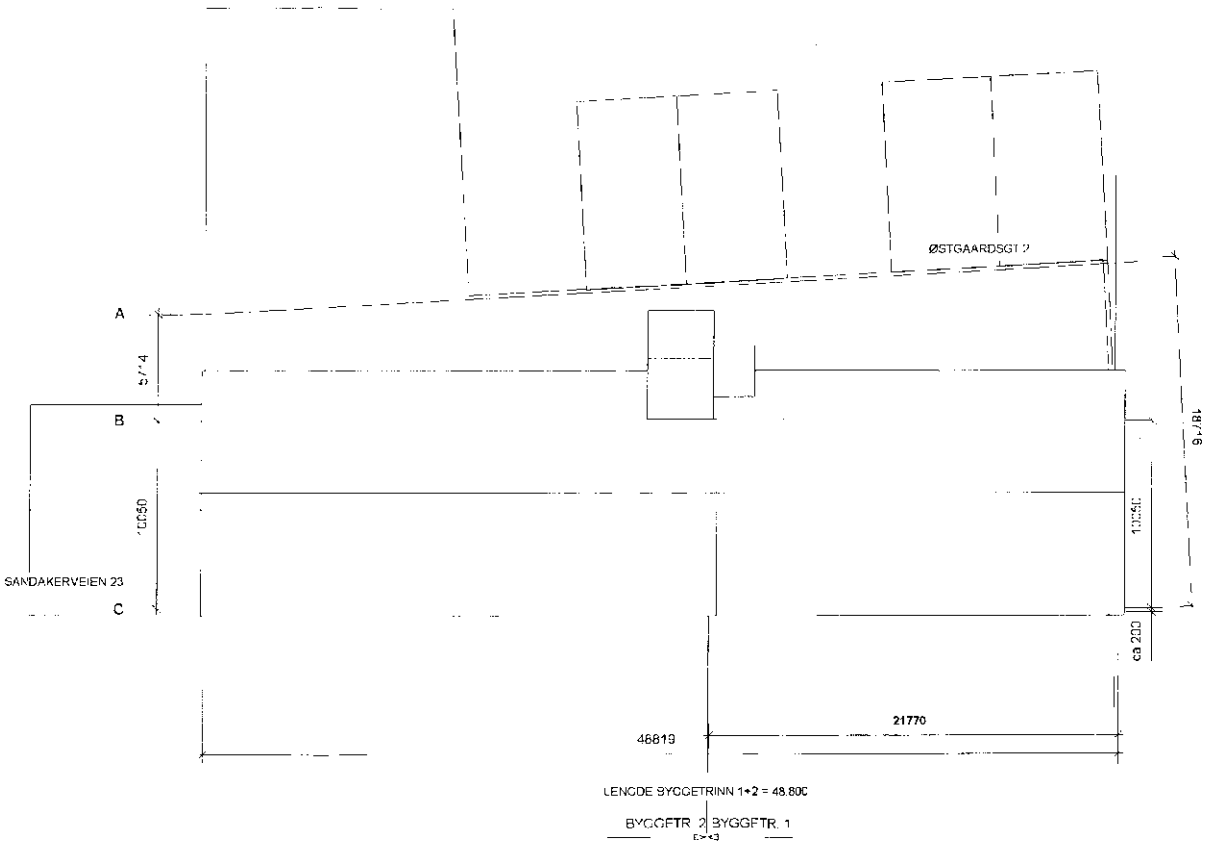
JOHN B. RUUD AS SANDAKERVEIEN 21 PLAN 5 ETG ENDRINGSMELDING B1+ B2 MÅL 1:200 DATO : 28.05.00 AKPH



BYGGETR. 2 BYGGETR. 1

JUSTERT BYGGEMELDING
25.10.99

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

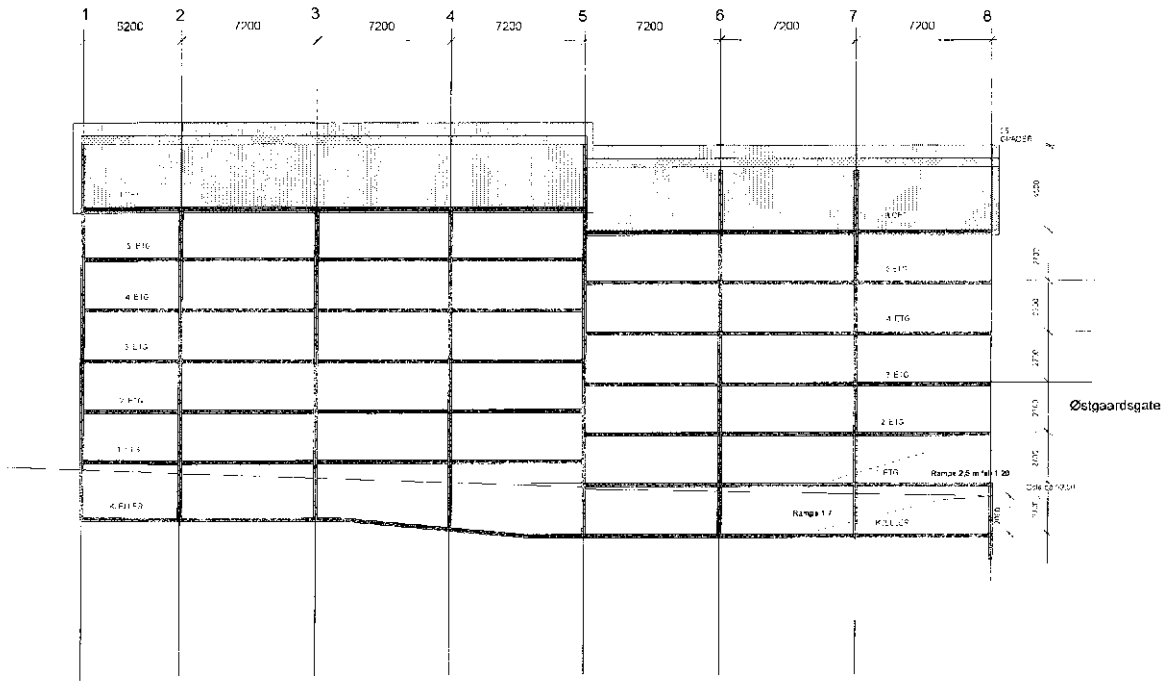


29

005

JUSTERT BYGGEMELDING
25.10.99

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

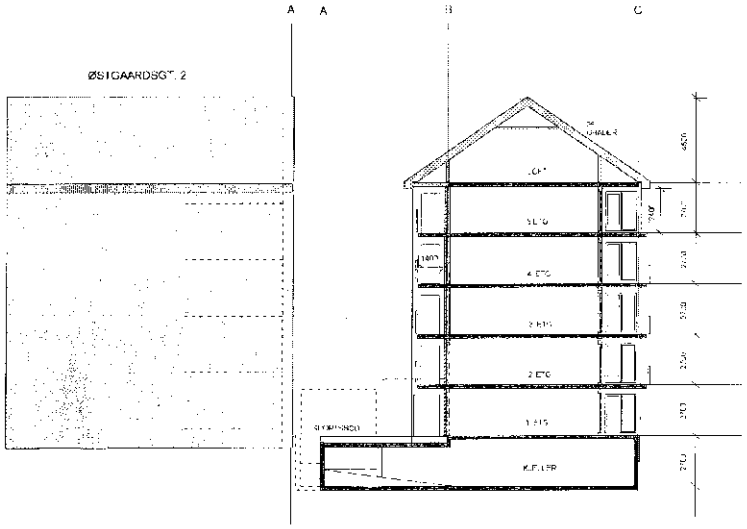


JUSTERT BYGGEMELDING
25.10.99

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

30

006

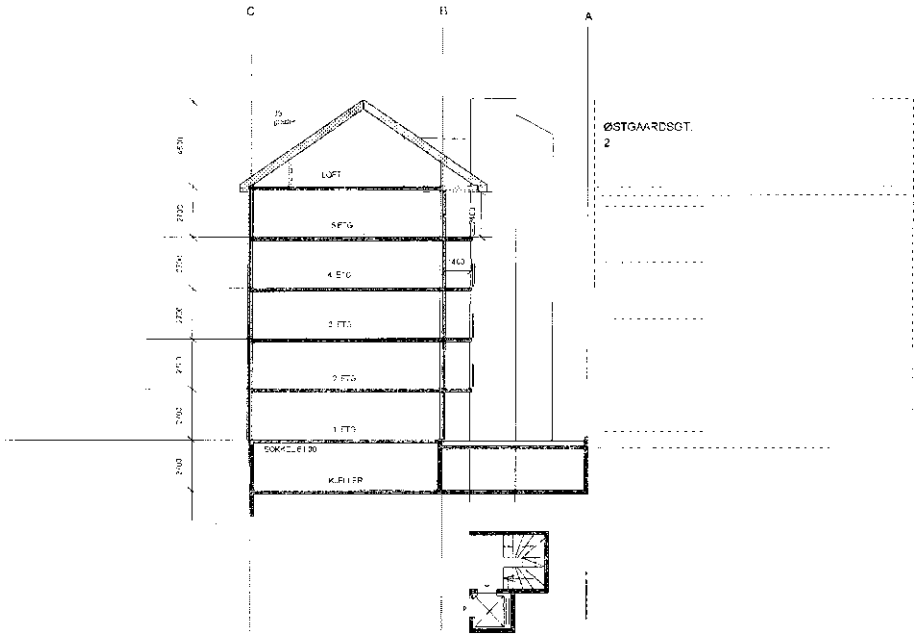


31

JUSTERT BYGGEMELDING
25.10.99

007

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



32

JUSTERT BYGGEMELDING
25 10 99

008

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

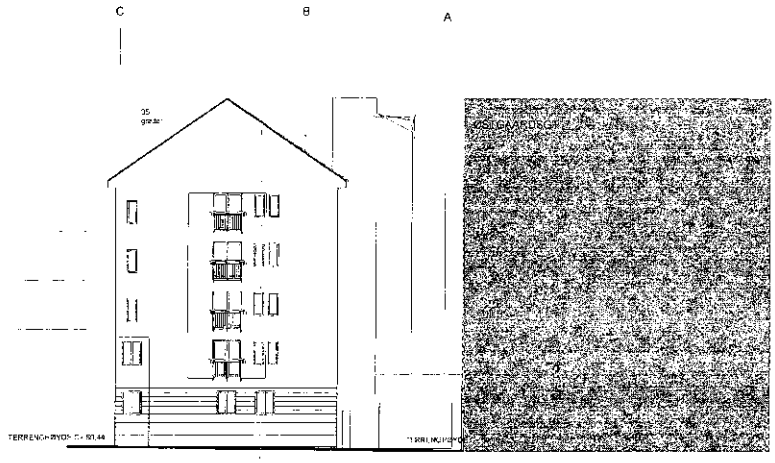


34

JUSTERT SYGGEMELDING
25.10.99

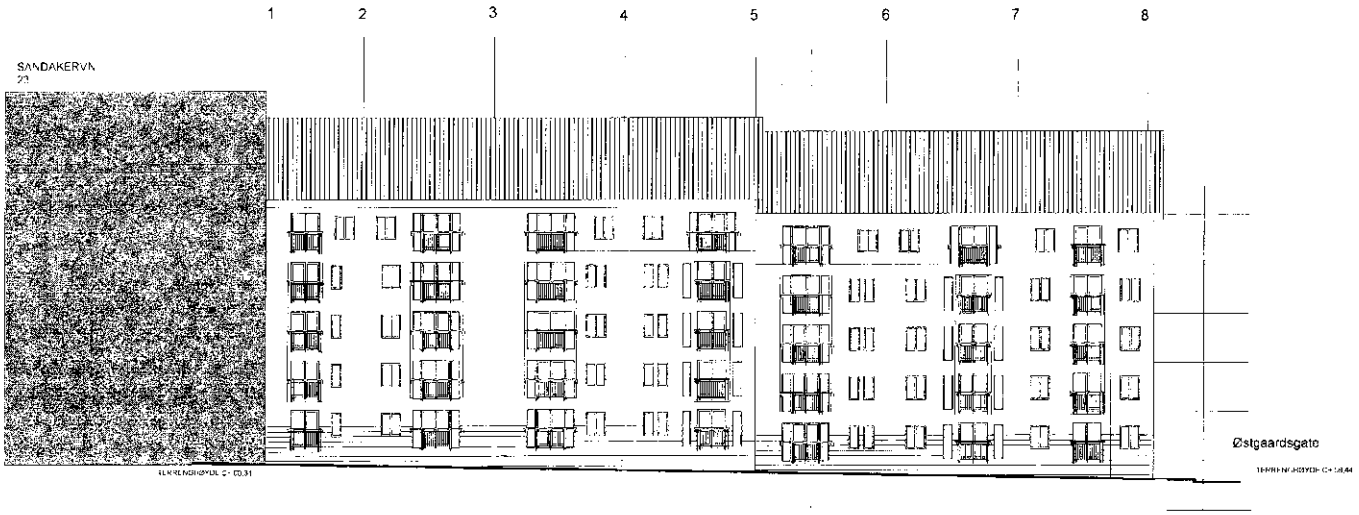
010

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



43
010

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


1
2
3
4
5
6
7
8
SANDAKERVN
Østgaardsgate

enova

Energiattest



Adresse **Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO**	
Dato for energimerking **12.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-269876**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81697574**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **238**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0105**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **69,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **69,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **145,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **145,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 071 kWh**



Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO

Detaljering

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

Oskar Braatens gate 2, 0474 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oskar Braatens gate 2

Nabolaget Myrens verksted/Vestre Torshov - vurdert av 227 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

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

DAGLIGVARE

Rema 1000 Torshov	2 min
Bunnpris President	4 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	10 min
Apotek 1 Torshov	2 min
Sandaker Vinmonopol	10 min

SPORT

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

«Oslos mest sjarmerende sentrumsnære boligstrøk»

— Sitat fra en lokalkjent

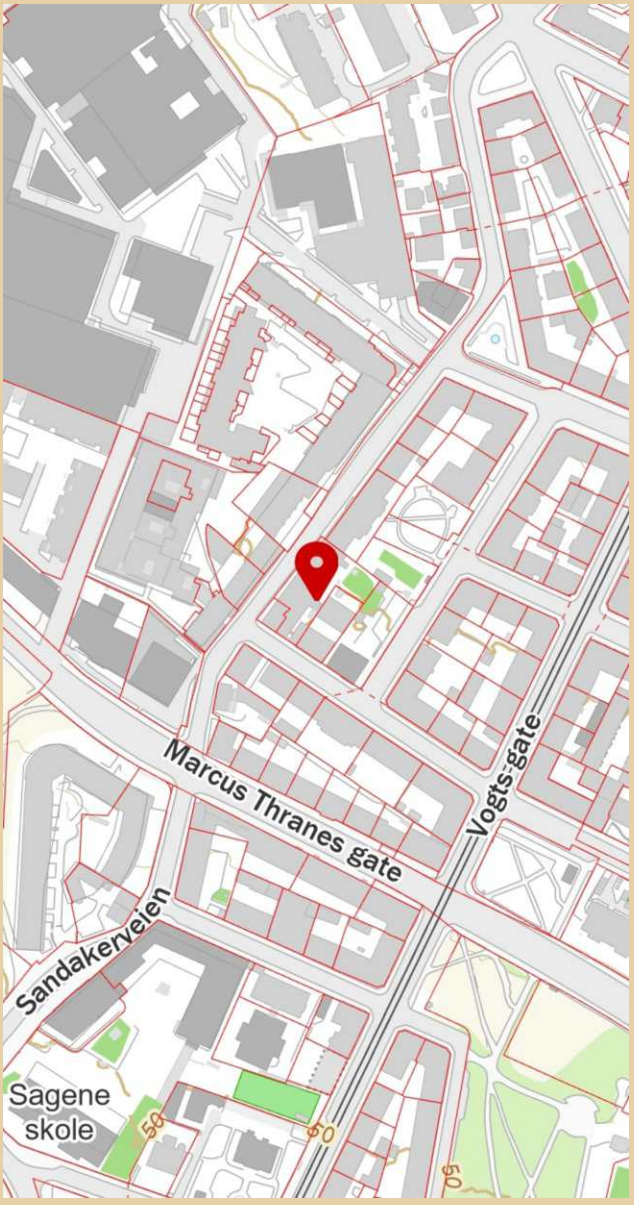
Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Oskar Braatens gate 2, 0474 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 238, andelsnr. 5 i LILLE ROSENLUND BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260009

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Erling Beck

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 926 53 000

E-post: erling.beck@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.
