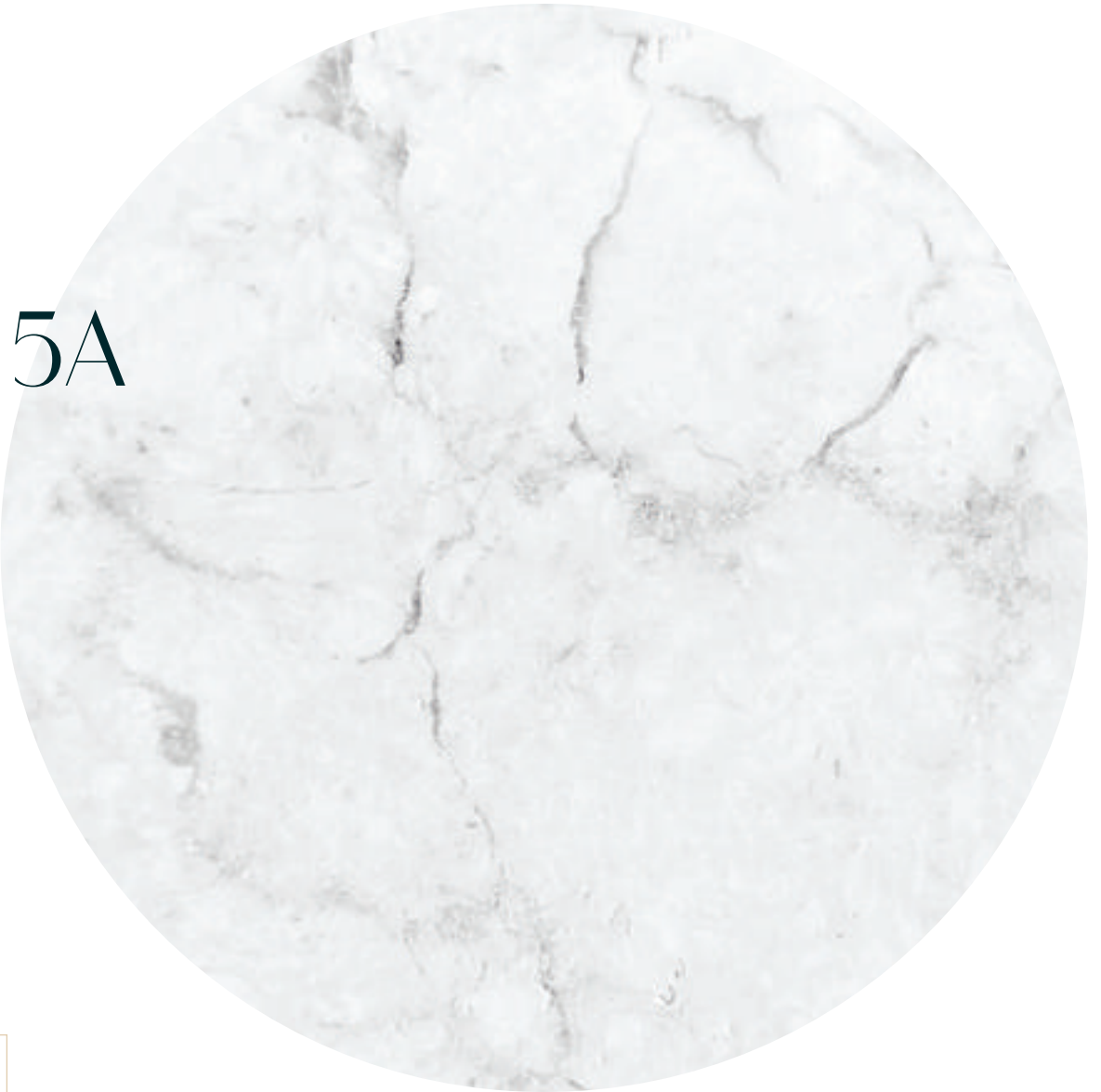


Dovregata 5A



Velkommen til

Dovregata 5A



Salgsoppgaven produsert 2. juni 2025

St.Hanshaugen

Klassisk & lekker 2-roms | Bad 2021 & parkett 2025 | Takhøyde ca. 3 m | Lave FK | Sentral beliggenhet | 2 boder

Prisantydning	4 150 000,-
Fellesgjeld	90 997,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 242 347,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 152,-
BRA-i	27 kvm
Totalt BRA	33 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1895

Megler	Irina Therese Bjørnhaug
Telefon	976 94 938
E-post	i.bjornhaug@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik v/ Irina Bjørnhaug har gleden av å presentere Dovregata 5A, en innbydende og gjennomført 2-roms leilighet med særpreg, beliggende i en klassisk bygård fra 1895 på attraktive St. Hanshaugen. Leiligheten har takhøyde på ca. 3 meter, stukkatur og rosett som gir en luftig atmosfære. Åpen og sosial stue og kjøkkenløsning med kjøkken fra 2019 og parkett fra 2025. Delikat bad fra 2021 utført av fagfolk. Leiligheten disponerer to boder, og ligger sentralt med gangavstand til alt byen har å by på, kaféer, parker, butikker og kollektivtransport.

Høydepunkter:

- Ny parkett (2025), plassbygget garderobeløsning (2023), bad (2021), kjøkken (2019)
- Klassisk takhøyde, stukkatur og rosett
- Lave felleskostnader
- Populær beliggenhet
- To boder
- Ingen dok. avgift
- Kort vei til "alt"!
- Tilbaketrukket fra bilvei

Arealer og innhold

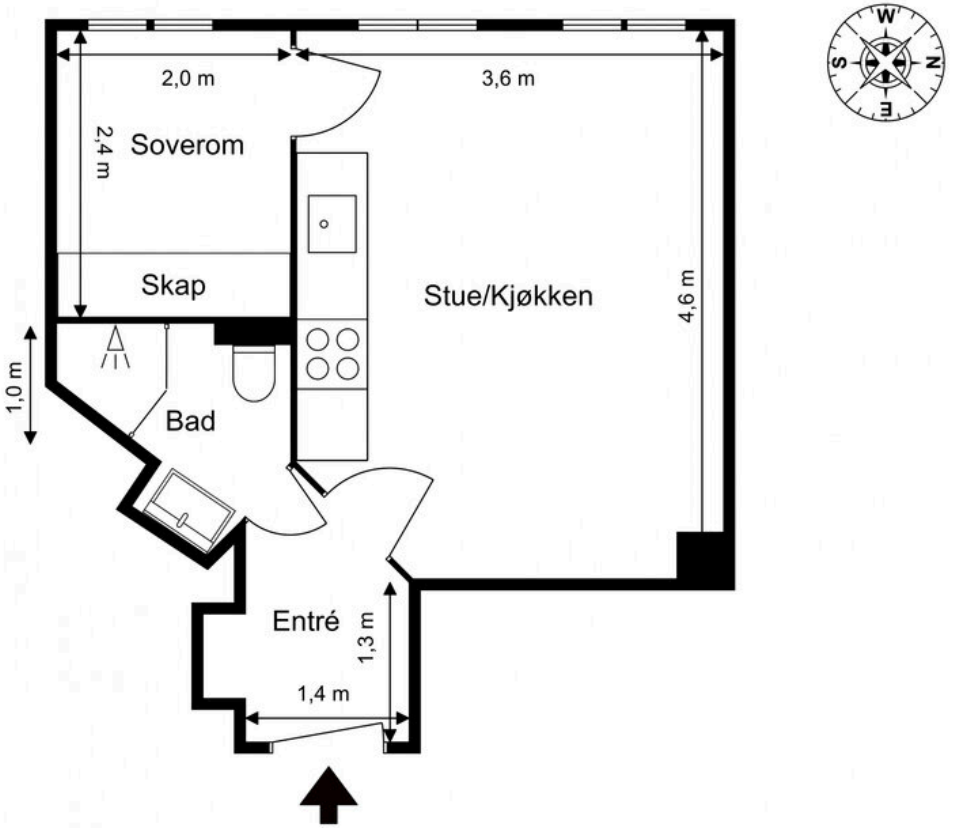
BRA-i:	27 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	33 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Entre, bad, soverom, kjøkken/stue
BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 33 kvm.

Dovregata 5A, 0170 Oslo

3. Etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet







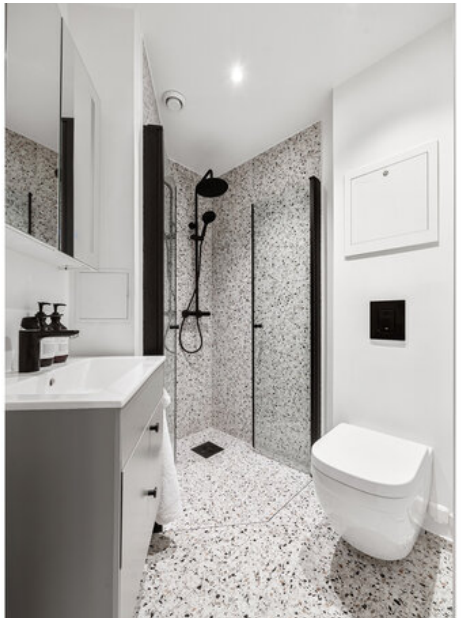


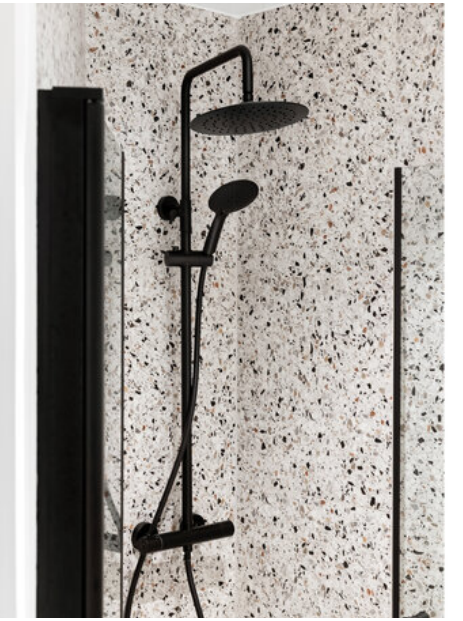




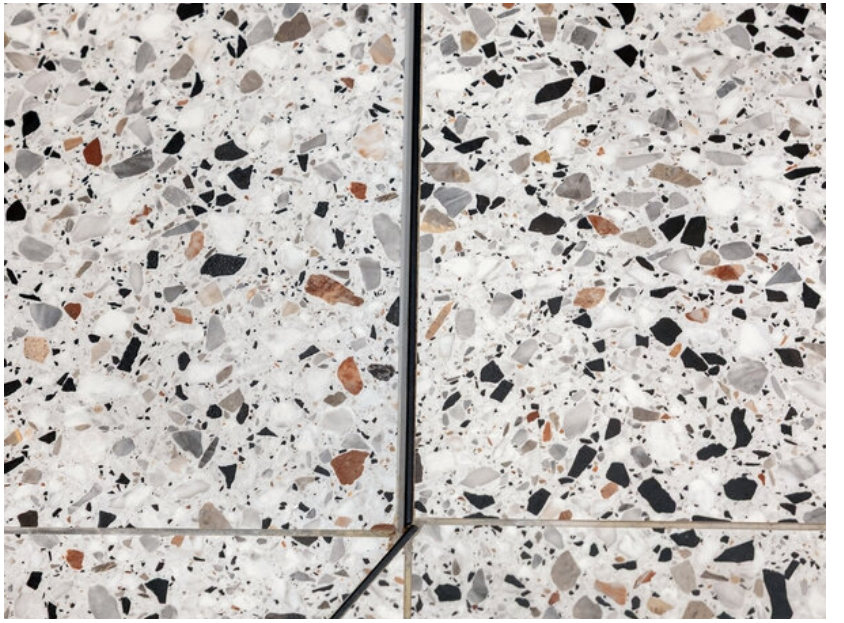















OSLO
NORDMARK

Informasjon

Dovregata 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0304/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Dovregata 5A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 98 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 18 i Dovreg 5 Borettslaget, org.nr. 948095610

Selger
Helene Kirstine Wekre

Kjøpesum og omkostninger
4 150 000,- (Prisantydning)
90 997,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 240 997,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 242 347,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 251 647,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 27 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 33 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 27 kvm. Entre, bad, soverom, kjøkken/stue

BRA-e: 2 kvm. Loftsbod
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 33 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Loftsbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal måles til ca 4 kvm. Det er skråtak. Merket andel 18.
Kjellerbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,16m. Gitterløsning. Merket andel 18.

Innhold

Entré
Lys og funksjonell entré med malte vegger. Det er oppheng for klær, samt porttelefon og sikringsskap lett tilgjengelig.

Stue og kjøkken
Åpen og sosial løsning med god plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet er fra 2019 med nyere benkeplate i type stein, glatte fronter og underlimt oppvaskkum med Grohe-armatur. Kullfiltervifte over stekesonen og integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Gulvet ble lagt nytt i mai 2025 (Tarkett Move Oak). Rommet har en takhøyde på ca. 3 meter, som sammen med malte overflater, stukkatur og rosett i himling gir en luftig romfølelse.

Bad
Badet ble totalrenovert i 2021 av fagfolk. Fliser på gulv og kombinasjon av fliser og malt overflate på vegger. Elektrisk gulvvarme og downlights i himling. Innredet med servantskap, overlimt servant med Grohe-armatur, speil med lys og stikkontakt, dusjhjørne med innfellbare dører, naturlig avtrekk, veggmontert wc og bereder i himling. Luke for stoppekran er plassert ved servantskap.

Soverom
Soverommet har teppebelagt gulv, malte vegger og en plassbygget garderobeløsning fra 2023 som gir praktisk og effektiv oppbevaring. Rommet har et rolig og grønt utsyn, noe som bidrar til en behagelig atmosfære.

Standard

Tilstandsrapport er utført av takstingeniør Joakim Langbråten v/ Fidens, datert 22.5.2025 og viser følgende tilstandsgrad:

TG 3
Etasjeskille og gulv på grunn
Oppsummering
Bruksslitasje på gulvoverflate som tilsier behov for tiltak.
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Utbedring av gulvoverflate anbefales.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2
Vinduer og dører

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte utvendige.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Merknad: Det ene vinduet i stue vil ikke åpnes ved vanlig håndmakt. Årsak er ukjent.
Beskrivelse:
Vinduer er fra 1986.
Innerdør med ukjent alder.
Anbefalte tiltak
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

Kjøkken
TG2: Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper etter dagens krav.
TG1: normal slitegard i henhold til alder.
Beskrivelse:
Kjøkken fra 2019 og type IKEA. Benkeplate er fra 2024 etter opplysning i fra eier.
Det er montert komfyrvakt.
1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Stukkatur og rosett i himling. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av type Easystone, kompositt. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Grohe. Lys og stikk under overskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Anbefalte tiltak overflater og innredning
Det anbefales å montere automatisk vannstopper.
Oppsummering av avtrekk
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Anbefalte tiltak avtrekk
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Vannledninger
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Fordelerskap er plassert i bad over vegghengt wc.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Anbefalte tiltak
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående

Ventilasjon
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
Anbefalte tiltak
Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle

vinduer i hele boenheten.

Våtrom: bad
Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.
Anbefalte tiltak ventilasjon
Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

TG IU
Våtrom bad
Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner. Dusjsone er plassert mot yttervegg/fellesareal og rommet ved siden av er kjøkken/soverom. Det er vurdert ikke forsvarlig eller formålstjenelig å foreta hulltaking via kjøkkeninnredning (fare for skade og utilgjengelig bunnsvill). Baderomsvegg som skiller bad og entre har en konstruksjon som ville gjort at bunnsvill ikke ville vært tilgjengelig ved hulltaking. Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Elektrisk
Avvik registret:
Det foreligger en el kontroll (NEK 405, bolig) i regi av borettslaget datert 17.06.2020 med ukjent innhold. Det anbefales å ta kontakt med borettslaget for ytterligere info vedørende el-kontrollen.
Samsvarserklæring:
Det foreligger samsvarserklæring for bad datert 2021-03-25, utført av Proff Elektriker AS.
Anbefalte tiltak
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

2025 Lagt ny parkett i stue/kjøkken. Utført av AMUNDSEN GULV AS.
2024 Nytt brannsystem installert i borrettslaget.
2023 Bygget lagringsplass under seng og plassbygd skap. Utført av SIBIK PROFFBYGG AS.
2021 Bad i 2021, utført fra Oslo bygg, rehab AS.

2019 Flyttet lettvegg mellom kjøkken og soverom.
2019 Installert nytt kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av baderom utført av Oslo Bygg Rehab AS i mars 2021, dokumentasjon foreligger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifbm. totalrenovering av baderom utført av Oslo Bygg Rehab AS i mars 2021, dokumentasjon foreligger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det foreligger dokumentasjon for totalrenovering av baderom utført av Oslo Bygg Rehab AS i mars 2021.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rensing av pipeløp i regi av borettslaget sommer 2022. Pipeløpet er tilgjengelig fra leiligheten, men ikke påkoblet i dag. Vinduer i trappeganger rehabilitert i regi av borettslaget sommer 2024. Lagt nytt brannsikkert tak i kjellerbodene i regi av borrettslaget vår 2025.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble lagt inn en ny kurs ifbm. utskiftning av varmtvannsberederen da badet ble totalrenovert i 2021. Jobben ble gjort av Proff Elektriker AS (Foretaksregisteret: NO 912 575 721 MVA). Faktura foreligger, men jeg finner dessverre ikke dokumentet med samsvarserklæringen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El-anlegget ble kontrollert i juni 20201 i regi av borettslaget. Dokumentasjon på kontrollen foreligger.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg
eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Jeg flyttet en lettvegg mellom kjøkken og soverommet, slik at soverommet ble noe større

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019/2020: Nytt kjøkken installert. 2023: Innbygget seng og plassbygget garderobeløsning på soverom. 2025: Ny parkett fra Tarkett lagt. Vegger, lister og tak malt.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det ene vinduet i stuen i leiligheten sitter veldig hardt fast og er vanskelig å åpne. Noe tagging på borettslagets fasade (kun bakkeplan).

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har blitt observert rotter i kjelleren en enkelt gang denne våren (2025). Styret tilkalte umiddelbart Anticimex og rotter har ikke blitt observert siden. Tilbake i 2020 hørte jeg om en nabo som hadde møll i sin bod, men har ikke hørt om noen andre som har hatt problemer med dette siden. Jeg har selv ikke hatt noen problemer med møll, men har oppbevart alt stoff i plast.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsgrader vurdert i takstrapport ifbm. dette salget (mai 2025).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I takstrapport ifbm. dette salget (mai 2025).

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Sameiet har vurdert oppgradering av taket som et relevant tiltak i løpet av de neste årene, men ingenting har blitt vedtatt. Det er nevneverdig at dette ikke nødvendigvis vil finansieres med fellesgjeld (salg av deler av eller hele råloftet har blitt vurdert som alternativ).

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater (ikke besiktiget). Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger uten garanti.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe i stue/kjøkken

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med

mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger informerer om et årlig strømforbruk på ca. 3 754 kWh i 2024 og 3 064 kWh i 2023. Per dags dato i 2025 er det registrert et forbruk på 1 980 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 152,- pr. mnd.

Inkluderer: Herav:

Dugnad 100,00

Felleskostnader 1 753,00

Bredbånd 299,00

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 871 647,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 486 588,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Dovregata 5 borettslag har organisasjonsnummer 948095610 og består av eiendom med gnr. 217 bnr. 98. Det er totalt 27 leiligheter i borettslaget.
Det er fellesvaskeri i kjelleren i A-oppgangen.

Borettslagets e-post: styreleder@dovregata5.no

Styreleder: Anna Espedal

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Bdt Viken Revisjon.

Behov for vedlikehold:
I 2023 bestilte styret en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra OPAK for å få en objektiv og profesjonell vurdering av tilstanden på bygget vårt. I tillegg bestilte styret en Brannteknisk analyse for å sikre at bygget er iht. lovpålagte krav etter krav fra Oslo brann- og redning. Rapportene avdekker et behov for betydelige investeringer i vedlikehold de kommende årene. Dette inkluderer oppgradering av felles elektrisk anlegg og vann/avløp, samt oppussing av tak og utskiftning av vinduer i
leilighetene. Borettslaget har lite lån, men sistnevnte på bekostning av manglende oppgraderinger og vedlikehold de siste årene. Vi er nødt til å ta opp mer lån for å holde bygget i en akseptabel stand, samt gjennomføre lovpålagte krav fra myndighetene.

Saker fra årsmøte 2024:
Vindusrehabilitering oppgangene:
Styret har besluttet å rehabilitere de originale vinduene fra 1890 i oppgangene grunnet sikkerhetsmessige og bygningsmessige behov. Arbeidet utføres av et firma med gode referanser og inkluderer total restaurering på verksted i tråd med Riksantikvarens anbefalinger.
Forslag til vedtak:
Låneopptak på kr 1.230.000,- for rehabilitering etter gamle håndverkstradisjoner.
Forslaget ble vedtatt.

Brannsikringstiltak:
Etter tilsyn fra Oslo brann- og redning i januar 2024 er det avdekket behov for flere lovpålagte oppgraderinger, herunder en brannteknisk analyse og utbedringer av avvik. Branntek AS er engasjert til å utarbeide en fremdriftsplan, som skal godkjennes av brannvesenet.
Forslag til vedtak:
Styret foreslår låneopptak på kr 1.000.000,- for å gjennomføre nødvendige brannsikringstiltak, inkludert oppgradering av sprinkleranlegg. Ved behov kan styret ta opp ytterligere lån på inntil kr 500.000,- for å fullføre pålagte utbedringer.
Forslaget ble vedtatt.

Fremtidig økonomi – vurdering av loftssalg:
Styret ønsker å vurdere muligheten for å selge hele eller deler av råloftet for å finansiere fremtidige vedlikeholdstiltak uten store låneopptak. Dette vil kunne bidra til oppgraderinger av bygget, lavere felleskostnader og økt verdi på leilighetene.
Forslag til vedtak:
Styret innhenter informasjon og anbud fra aktører som kan være interessert i å kjøpe og utvikle loftet, og forbereder en beslutningssak til neste generalforsamling.

Tiltak for bedre lydisolering mellom boenheter:
Det er meldt om utfordringer med lyd mellom enkelte leiligheter. Styret ønsker å kartlegge omfang og ansvar nærmere før eventuelle tiltak vurderes.
Forslag til vedtak:
Saken utsettes til neste generalforsamling for videre vurdering etter at omfang, ansvar og kostnader er kartlagt.
Forslaget ble vedtatt.

Styrets arbeid i 2024:
Styret har avholdt 10 styremøter i 2024 og har i tillegg benyttet Signal til kortere møter og koordinering av de store vedlikeholdsarbeidene.

Følgende arbeider er utført i 2024:

Styret foretok et nytt låneopptak på kr 3.000.000,- og refinansierte et kortsiktig lån på kr 1.050.000,- som hadde svært kort nedbetalingstid. Alt lån er nå samlet i OBOS-banken med 30 års nedbetalingstid. Dette gjorde at vi kunne beholde felleskostnadene på samme lave nivå som tidligere.

Vi har byttet leverandører på brannvarslingsanlegget og det felles elektrisk anlegg, samt at styret også har inngått avtale med Anticimex vedrørende skadedyrbekjempelse.

Vindusoppgradering: De originale vinduene i oppgangene ble totalt restaurert høsten 2024. Maling av vinduskarmer innvendig vil bli gjort våren 2025.

Brannsikring: Vi har foretatt flere store lovpålagte oppgraderinger - brannsikring av taket mellom kjeller og 1. etasje. Dette var en stor jobb for styret fordi det krevde mye arbeid og koordinering vedrørende boder med beboere.
Nytt brannvarslingsanlegg klasse 2: Brannvarslingsanlegget er oppgradert både i fellesareal og i hver enkelt leilighet. Styret valgte enstemmig å gå for trådløst anlegg for å slippe mye kabling i tak i leilighetene.
Alle leilighetene fikk nye pulverapparater av borettslaget i 2024.

Elektrisk: Vi har byttet alle 3 hovedtavlene i kjelleren. Noen leiligheter fikk økt kapasiteten noe. Det er satt inn nye automatiske taklamper i kjeller med LED. Det blir foretatt en grundig sjekk og lukking av avvik på det elektriske anlegget i fellesarealer våren 2025.

Gjenstående arbeid: Brannsikre inngangene mot loftet, 3 stk, samt boddører i C-oppgangen. Sprinkleranlegget i oppgangene må prioriteres og repareres i år. Borettslaget har ca kr 450.000,- "igjen" av lånet til disse formålene.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 90 997,- pr. 21.05.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208393030
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,99%
Restsaldo 1 030 559,00
Innfrielsesdato: 30.08.2054
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208393049
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,99%
Restsaldo 2 975 693,00
Innfrielsesdato: 30.08.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Borettslaget Dovregaten 5 er ikke tilknyttet sikringsfond.

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208393030
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,84%
Restsaldo 1 029 649,00
Innfrielsesdato: 30.08.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208393049
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,84%
Restsaldo 2 973 067,00
Innfrielsesdato: 30.08.2054
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesformue

Kr 17 683,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et negativt årsresultat på kr 2 256 737. Til sammenligning viste regnskapet for 2023 et overskudd på kr 38 739.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret innkaller til dugnad to ganger i året hvor alle beboerne blir tildelt oppgaver.
De som stiller på dugnaden vil få utbetalt kr 600 per dugnad.
Alle andelshavere vil i tillegg til ordinære felleskostnader betale 100 kr ekstra per måned for å dekke godtgjørelsen som utbetales etter dugnaden.

Dyrehold

Dyrehold må godkjennes av styret. Lufting av hunder skal ikke skje i bakgård, og eieren plikter å holde sin hund i bånd innenfor gårdens områder.

Borettslagets forsikring

Gjensidige forsikring
Polisenr. 57487186

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 593 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til St. Hanshaugen/Bislett – et attraktivt og sentralt område i Oslo.

Leiligheten har en flott beliggenhet med nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud, hyggelige kafeer og restauranter. I nærområdet finner du blant annet Gutta på Haugen, Pascal, Sofies mat og vinhus, samt Kolonialen. Bunnpris med søndagsåpent og Coop Mega i Dalsbergstien dekker dagligvarebehovet.

Det er kort vei til rekreasjonsområdene St. Hanshaugen, Bislett stadion, Stensparken og Akerselva – alle populære for både turgåing og avslapning. På toppen av St. Hanshaugen venter flott utsikt over byen.

Treningsmuligheter finnes i umiddelbar nærhet, med blant annet SATS Bislett og Fresh Fitness St. Hanshaugen.

For studenter er dette en ideell beliggenhet, med OsloMet kun få minutters gange unna, samt kort vei til flere andre utdanningsinstitusjoner.

Området har svært gode kollektivforbindelser, med både buss og trikk som tar deg effektivt til sentrum, Nydalen, Grünerløkka, Frogner og Aker Brygge. Nationaltheatret er også lett tilgjengelig, med T-bane, tog og flytog.

Bogstadveien og Karl Johan ligger i gangavstand dersom du ønsker shopping, kaféliv eller bypuls rett utenfor døren.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1896. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest:
Ferdigattest - Dovregata 5A-C - Bad 1-4 etg mm - Ferdigattest - 1988

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Omgjøring av innervegger slik at det har blitt et ekstra soverom og bad i ettertid. Bruksendringen er ikke søknadspliktig dersom det ikke medførte endringer på brannskille eller bæring. Dette er ikke ytterligere vurdert.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Eiendommen er registrert på Byantikvarens gule liste: en oversikt over registrerte verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Oslo . Dette er bygninger og miljøer en ønsker å bevare.

Pågående plansaker:
Saksnr 202218347 - St. Olavs gate 32 - Utvikling av kvartal - Detaljregulering
Planforslaget for St. Olavs gate 32 gjelder ombygging av det fredede bygningskomplekset til et boutiquehotell med tilhørende fasiliteter. Eiendommen ble i 2021 kjøpt av Flakk Gruppen og Antima Group for 340 millioner kroner. Planen innebærer restaurering av bygget og oppføring av nye elementer, som en glassoverbygning, et lysthus og en hagepaviljong. Det foreslås også å etablere kjellerarealer for parkering og logistikk.

Saksnr 202451198 - Frederiks gate 2 - Nationaltheatret på Tullinløkka - Detaljregulering
Planforslaget gjelder etablering av nye teaterlokaler for Nationaltheatret på Tullinløkka, med scene under bakken.

Saksnr 202009589 - Eugenies gate 12 - Utvidelse av skolegård Bolteløkka skole - Detaljregulering
Planen gjelder omregulering fra boligformål til skoleformål for å utvide skolegården til Bolteløkka skole. Tomten ble kjøpt av Oslo kommune i 2020 for 83 millioner kroner og skal bidra med 577 kvadratmeter ekstra uteareal. Utvidelsen er planlagt ferdigstilt i løpet av 2025.

Saksnr 202207037 - Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 - Sykkeltrasé - Detaljregulering
Planforslaget for Ullevålsveien fra Colletts gate til Ring 2 gjelder oppgradering av sykkelinfrastrukturen. Tiltaket innebærer etablering av bredere og opphøyde sykkelfelt med rødt dekke, forbedringer for gående og bedre håndtering av overvann. Omtrent 100 parkeringsplasser vil bli fjernet. Prosjektet er en del av Oslos sykkelveinett og skal koble sammen viktige ruter mellom Blindern og sentrum. Politisk behandling er forventet sommeren 2025, med mulig anleggsstart tidligst i 2027

Saksnr 202111711 - Vulkan 13 med flere - Detaljregulering
Planforslaget for Vulkan 13 og Nye Broverkstedet innebærer å rive eksisterende bygg og oppføre fire nye bygg med boliger, næringslokaler, flerbrukshall og klatresenter. Prosjektet skal åpne området mot Akerselva og skape nye byrom.

Pågående byggesaker:
Saksnummer 202458207 - Stensberggata 17 B - Ombygging - Siste dok. 29.07.2024
Saksnummer 202553845 - Dovregata 3 A - Etablering av takterrasse og utskifting av taktekking - Siste dok. 07.05.2025

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

1958/510917-1/105 19.07.1958
ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1989/61956-1/105 13.09.1989
FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 5 666 100
Panthaver: AS STORMFELT & CO. FORVALTNING
LØPENR: 5609381
ANFØRT PRIORITET:
ETTER BYGGELÅN OG SENERE DE FASTE LÅN SOM ER NØDVENDIGE FOR GJENNOMFØRINGEN AV BYGGE OG FINANSIERINGSPLANEN
1991/17317-1/105 09.04.1991
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1991/17316-1
1991/56401-1/105 24.10.1991
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: FORHØYELSE 1991/47727-1
1998/76156-1/105 24.12.1998
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 1998/75295-1
forutsatt at pantobligasjon kr. 4.300.000 til Vestenfjeldske Bykredittforening blir slettet.
2001/2246-1/105 15.01.2001
TRANSPORT AV PANTHAVER
FRA: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
TIL: AS STORMFELT & CO. FORVALTNING
LØPENR: 5609381

2002/62158-1/105 23.09.2002
PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: OBLIGASJON 2002/30578-1

2002/30578-1/105 13.05.2002
OBLIGASJON
Beløp: NOK 3 550 000
Panthaver: SPAREBANK 1 RINGERIKE HADELAND ORG.NR: 937 889 275

2024/1864578-1/200 27.08.2024 13:45
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 4 060 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS ORG.NR: 911 986 884

ELEKTRONISK INNSENDT

Grunndata:
1875/900001-1/105 07.01.1875
OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - FRADELT FRA DALSBERGSTIEN 12B - UTGÅTT

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 10 608,-

Samlet skal selger betale kr. 111 798,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. juni 2025

Ansvarlig megler

Øyvind Næss, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 48248215

Megler

Irina Therese Bjørnhaug, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 97694938

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Dovregata 5A

Dovregata 5A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 396 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	366 elever, 19 klasser	10 min 🚶 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.)	508 elever, 26 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Ila skole (1-7 kl.)	550 elever, 28 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	412 elever, 30 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	417 elever, 24 klasser	20 min 🚶 1.6 km
Oslo katedralskole	560 elever, 21 klasser	4 min 🚶 0.4 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	6 min 🚶 0.5 km

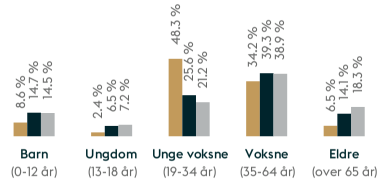
Offentlig transport

Stensberggata	Linje 37	3 min 🚶 0.2 km
Frydenlund	Linje 17, 18, 19	5 min 🚶 0.4 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 🚶 1 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	12 min 🚶 1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚶 1.9 km

Barnehager

Dr. Brandts barnehage (1-5 år)	63 barn	2 min 🚶 0.2 km
Katta barnehage (1-5 år)	60 barn	3 min 🚶 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år)	57 barn	4 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

⚽ Lille bislett	5 min 🚶
⚽ Oslo katedralskole	4 min 🚶
🚴 SATS Bislett	6 min 🚶
🚴 Treningshuset	8 min 🚶

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Dovregata 5A
0170 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Andelsleilighet
Byggeår: 1895
BRA: 33 m^2
BRA-i: 27 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	5	6	1	2

Supertakst
GNR: 217 BNR: 98 ANR: 18

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Dovregata 5A
0170 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** 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: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31771

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG3:
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 34mm over hele rommet og ca. 22mm over 2 meter.

TG2:
Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 21mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte utvendige.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Merknad: Det ene vinduet i stue vil ikke åpnes ved vanlig håndmakt. Årsak er ukjent.

Beskrivelse:
Vinduer er fra 1986.
Innerdør med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper etter dagens krav.

TG1: normal slitegard i henhold til alder.

Beskrivelse:
Kjøkken fra 2019 og type IKEA. Benkeplate er fra 2024 etter opplysning i fra eier.
Det er montert komfyrvakt.
1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Stukkatur og rosett i himling. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av type Easystone, kompositt. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Grohe. Lys og stikk under overskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere automatisk vannstopper.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Fordelerskap er plassert i bad over vegghengt wc.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Ventilasjon

Oppsummering

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Det er kun veggventil i soverom.

Anbefalte tiltak

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

TG2;
Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
Det er ikke lov å føre avtrekk fra stekesonen ut gjennom yttervegg eller over tak fra leiligheten. Om dette skulle bli mulig i fremtiden må det i tilfelle være vedtatt eller godkjent av styret i borettslaget. Derfor er naturlig avtrekk eneste løsningen som gjelder for leiligheten i dagens situasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det foreligger en el kontroll (NEK 405, bolig) i regi av borettslaget datert 17.06.2020 med ukjent innhold. Det anbefales å ta kontakt med borettslaget for ytterligere info vedørende el-kontrollen.

Samsvarserklæring:
Det foreligger samsvarserklæring for bad datert 2021-03-25, utført av Proff Elektriker AS.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner. Dusjsone er plassert mot yttervegg/fellesareal og rommet ved siden av er kjøkken/soverom. Det er vurdert ikke forsvarlig eller formålstjenelig å foreta hulltaking via kjøkkeninnredning (fare for skade og utilgjengelig bunnsvill). Baderomsvegg som skiller bad og entre har en konstruksjon som ville gjort at bunnsvill ikke ville vært tilgjengelig ved hulltaking.
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller. Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Omgjøring av innervegger slik at det har blitt et ekstra soverom og bad i ettertid.
Innervegg mellom soverom og kjøkken er flyttet på.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.5.2025

Rapportdato
2.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Helene Kirstine Wekre**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Dovregata 5A, 0170 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **217** Bruksnr: **98** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **18** Leilighetsnr: **H0302**

Byggeår: **1895** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Andelsleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med metallplater (ikke besiktiget). Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Felles vaskeri.

Info om boligen: Nytt bad i 2021 og kjøkken i 2019 med nyere benkeplate i 2024.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Lagt ny parkett i stue/kjøkken. Utført av AMUNDSEN GULV AS.	Ja
2024	Nytt brannsystem installert i borrettslaget.	Nei
2023	Bygget lagringsplass under seng og plassbygd skap. Utført av SIBIK PROFFBYGG AS.	Ja
2021	Bad i 2021, utført fra Oslo bygg, rehab AS.	Ja
2019	Flyttet lettvegg mellom kjøkken og soverom.	Nei
2019	Installert nytt kjøkken.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	27	27	0	0	0
Loftsbod	2	0	2	0	0
Kjellerbod	4	0	4	0	0
Totalt m²	**33**	**27**	**6**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	27	27	0	Entre, bad, soverom, kjøkken/stue.	
Totalt m²	**27**	**27**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 2m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal måles til ca 4m². Det er skråtak. Merket andel 18.
Kjellerbod på ca. 4m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,16m. Gitterløsning. Merket andel 18.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører. Entredør har brannklassefisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er fra 1986. Innerdør med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte utvendige. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Merknad: Det ene vinduet i stue vil ikke åpnes ved vanlig håndmakt. Årsak er ukjent. Beskrivelse: Vinduer er fra 1986. Innerdør med ukjent alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-3**
TG3: Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 34mm over hele rommet og ca. 22mm over 2 meter. TG2: Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 21mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter. Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	
Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**
TG2: Det er ikke påvist bruk av automatisk vannstopper etter dagens krav. TG1: normal slitegard i henhold til alder. Beskrivelse: Kjøkken fra 2019 og type IKEA. Benkeplate er fra 2024 etter opplysning i fra eier. Det er montert komfyrvakt. 1-stavs eikeparkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Stukkatur og rosett i himling. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av type Easystone, kompositt. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Grohe. Lys og stikk under overskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det anbefales å montere automatisk vannstopper.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Omgjøring av innervegger slik at det har blitt et ekstra soverom og bad i ettertid.
Innervegg mellom soverom og kjøkken er flyttet på.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til:
Bad: 2,35m
Stue: 2,98m
Entre: 3,02m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i entré via felles anlegg.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2023.

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det registreres nye avløpsrør i eksisterende bygg i felles kjeller.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Fordelerskap er plassert i bad over vegghengt wc.
Stoppekran er plassert i fordelerskap.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre.



Kursfortegnelse.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Avvik registret:
Det foreligger en el kontroll (NEK 405, bolig) i regi av borettslaget datert 17.06.2020 med ukjent innhold. Det anbefales å ta kontakt med borettslaget for ytterligere info vedørende el-kontrollen.

Samsvarserklæring:
Det foreligger samsvarserklæring for bad datert 2021-03-25, utført av Proff Elektriker AS.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.8 Varmtvannsbereder: Himling i bad

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Liggende i himling.	
Årstall	
Ukjent alder da stempel ikke var synlig.	
Størrelse	
Ca 110 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**

Merknad: noe redusert inspeksjonsmuligheter ved liten luke i himling.
Ved utskiftning av bedrer bør man se på en bedre plassering.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**

TG2:
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Det er kun veggventil i soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.

6.10 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elekstrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Grohe. Speil med lys på vegg og stikk. Utstyrt med bereder i himling, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, rørfordelingsskap og veggmontert wc. Luke for stoppekran i vegg ved servantskap.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renovert i 2021 av Oslo bygg, rehab AS.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-1**

TG1:
Dør er plassert i våtsone for servantskap. Normal slitegrad på dørblad og listverk.
Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.
Misfarging av silikonfuger ved glassdører.

Beskrivelse:
Badet er renovert i 2021 av Oslo bygg, rehab AS.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2021. Det foreligger dokumentasjon fra utførende.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Mindre kosmetiske skader på servantskap.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2;
Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
Det er ikke lov å føre avtrekk fra stekesonen ut gjennom yttervegg eller over tak fra leiligheten. Om dette skulle bli mulig i fremtiden må det i tilfelle være vedtatt eller godkjent av styret i borettslaget.
Derfor er naturlig avtrekk eneste løsningen som gjelder for leiligheten i dagens situasjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-IU**

Hulltaking er ikke mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner. Dusjsone er plassert mot yttervegg/fellesareal og rommet ved siden av er kjøkken/soverom. Det er vurdert ikke forsvarlig eller formålstjenelig å foreta hulltaking via kjøkkeninnredning (fare for skade og utilgjengelig bunnsvill). Baderomsvegg som skiller bad og entre har en konstruksjon som ville gjort at bunnsvill ikke ville vært tilgjengelig ved hulltaking.
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner uten unormale utslag eller forskjeller.
Fuktsøk ble utført i dusjsone og i tilstøtende rom i overgang gulv/vegg.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere på utførelsen.

6.11 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.12 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

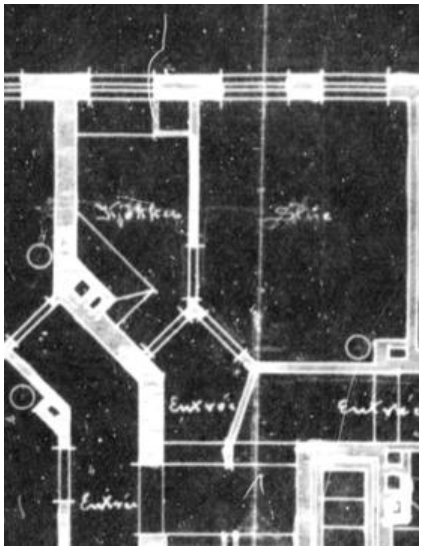
6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wekre, Helene Kirstine	9578-5999-4-3774886	2025-05-26 18:38:55

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
26. mai 2025

Oppdragsnummer
8-0304/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Dovregata 5A, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Helene Kirstine Wekre

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. november 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 5545552
Forsikret i: If Skadeforsikring Nuf

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av baderom utført av Oslo Bygg Rehab AS i mars 2021, dokumentasjon foreligger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ifbm. totalrenovering av baderom utført av Oslo Bygg Rehab AS i mars 2021, dokumentasjon foreligger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ja, det foreligger dokumentasjon for totalrenovering av baderom utført av Oslo Bygg Rehab AS i mars 2021.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rensing av pipeløp i regi av borettslaget sommer 2022. Pipeløpet er tilgjengelig fra leiligheten, men ikke påkoblet i dag. Vinduer i trappeganger rehabilitert i regi av borettslaget sommer 2024. Lagt nytt brannsikkert tak i kjellerbodene i regi av borrettslaget vår 2025.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble lagt inn en ny kurs ifbm. utskiftning av varmtvannsberederen da badet ble totalrenovert i 2021. Jobben ble gjort av Proff Elektriker AS (Foretaksregisteret: NO 912 575 721 MVA). Faktura foreligger, men jeg finner dessverre ikke dokumentet med samsvarserklæringen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-anlegget ble kontrollert i juni 20201 i regi av borettslaget. Dokumentasjon på kontrollen foreligger.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg flyttet en lettvegg mellom kjøkken og soverommet, slik at soverommet ble noe større.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2019/2020: Nytt kjøkken installert. 2023: Innbygget seng og plassbygget garderobeløsning på soverom. 2025: Ny parkett fra Tarkett lagt. Vegger, lister og tak malt.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja

Beskriv: Det ene vinduet i stuen i leiligheten sitter veldig hardt fast og er vanskelig å åpne. Noe tagging på borrettslagets fasade (kun bakkeplan).

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Det har blitt observert rotter i kjelleren en enkelt gang denne våren (2025). Styret tilkalte umiddelbart Anticimex og rotter har ikke blitt observert siden. Tilbake i 2020 hørte jeg om en nabo som hadde møll i sin bod, men har ikke hørt om noen andre som har hatt problemer med dette siden. Jeg har selv ikke hatt noen problemer med møll, men har oppbevart alt stoff i plast.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsgrader vurdert i takstrapport ifbm. dette salget (mai 2025).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I takstrapport ifbm. dette salget (mai 2025).

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har vurdert oppgradering av taket som et relevant tiltak i løpet av de neste årene, men ingenting har blitt vedtatt. Det er nevneverdig at dette ikke nødvendigvis vil finansieres med fellesgjeld (salg av deler av eller hele råloftet har blitt vurdert som alternativ).

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0304/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Wekre, Helene Kirstine	2025-05-26

Identifikasjon

bankID Wekre, Helene Kirstine

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1593
BORETTSLAGET DOVREGATEN 5

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET DOVREGATEN 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
24. april 2025 kl. 18:00, Dovregata 5 - Bakgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Orienteringssak om mulig utnyttelse av loftet i fremtiden.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET DOVREGATEN 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Geir Fjordbo

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ingrid Glastad foreslått. Som protokollvitner ble Anna Espedal og Vårin Gulbrandsen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1593 Årsregnskap 2024.pdf
2. 1593 Revisors beretning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000,- for driftsåret 2024. Det er en økning på kr 35.000,- kun for inneværende år siden arbeidsmengden har vært svært høy.

Styrets innstilling

Anna Espedal har gjort en stor ekstra jobb med å ha hjemmekontor og har koordinert mange håndverkere og foreslåes å få kr 25.000,- ekstra for 2024 siden det har vært mange ekstra oppgaver hun har tatt på vegne av alle beboere. Vi ønsker derfor å øke styrehonoraret med kr 25.000,- inneværende år. Bjørn Halvor har også bidratt med mer enn vanlig styrearbeid og foreslåes å få kr 10.000,- ekstra for 2024. Det har vært vanskelig å rekruttere nye styremedlemmer, men styret har etter mange forespørsler fått tak i 2 beboere som er villig til å

stille på valg. Vi burde derfor diskutere en generell økning av styrehonorar også for fremtiden, styret foreslår kr 65.000,- for de neste årene.

Eiendomsmassen i Dovregata 5 er nå på ca. kr 135.000 millioner - styrets honorar er da ca. 0,05 promille av eiendomsverdien. I snitt steg leilighetene våre med 10% i fjor, tilsvarende kr 4-700.000,- pr. leilighet. Styret synes det er rimelig at det får betalt for jobben for å oppgradere boligmassen og håper at flere ressurssterke beboere ønsker å være med på å videreutvikle borettslaget Dovregata 5.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr 85.000,- for 2024.

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til kr 85.000,- for 2024 og øker årlig styrehonorar til kr 65.000,- for påfølgende år.

Sak 7

Orienteringssak om mulig utnyttelse av loftet i fremtiden.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har undersøkt ulike muligheter for utbygging og utnyttelse av loftet, men avventer videre behandling av dette foreløpig. Loftet har et stort potensiale for inntekter ved salg som trolig vil kunne dekke både skifte av hele taket, samt bytte av alle vinduer i borettslaget. Styret vil orientere om mulighetene og ulempene ved en fremtidig utbygging av loftet.

Styrets innstilling

Vi avventer foreløpig videre arbeid med en utredning om utbygging av loftet.

Forslag til vedtak

Vi avventer foreløpig videre arbeid med en utredning om utbygging av loftet.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og 2 styremedlemmer er på valg. Styret består av 5 personer.

Innstilling

Styret innstiller Anna Espedal som ny styreleder etter å ha utvist en stor behjelpelighet og interesse for å få bedret boforholdene i Dovregata 5 sammen med resten av sittende styre.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anna Espedal

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Berge
  Elisabeth Berge er forespurt om å stille til valg og har sagt seg villig til det.
- Vårin Gulbrandsen
  Vårin Gulbrandsen er forespurt om å stille til valg og har sagt seg villig til det.

Styrets årsrapport

Årsmøte 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styreleder: Geir Fjeldbo Fjordbo, Dovregata 5 C

Styremedlem: Bjørn Halvor Bergtun, Dovregata 5 A

Styremedlem: Ingrid Viktoria Ree Glastad, Dovregata 5 A

Styremedlem: Helene Wekre, Dovregata 5 A

Styremedlem: Anna Espedal, Dovregata 5 A

Vibbo - kommunikasjon med beboere

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Dovregaten 5

Borettslaget består av 27 andelsleiligheter. Borettslaget Dovregaten 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948095610, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune Gårds- og bruksnummer: 217/98

Borettslaget 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.

Borettslaget Dovregaten 5 har for tiden 1 deltidsansatt - trappevask.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av OBOS v/Marte Guldahl, (ny 2024) Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saydi. (ny 2024)

Borettslagets revisor er Alpha Revisjon AS v/Roger Skogly (ny 2024)

Styrets arbeid i 2024.

Styret har avholdt 10 styremøter i 2024 og har i tillegg benyttet Signal til kortere møter og koordinering av de store vedlikeholdsarbeidene.

Følgende arbeider er utført i 2024.

Styret foretok et nytt låneopptak på kr 3.000.000,- og refinansierte et kortsiktig lån på kr 1.050.000,- som hadde svært kort nedbetalingstid. Alt lån er nå samlet i OBOS-banken med 30 års nedbetalingstid. Dette gjorde at vi kunne beholde felleskostnadene på samme lave nivå som tidligere.

Styret sa opp forrige revisor som økte honoraret fra kr 22.000,- til kr 47.000,-. Vi bestred honoraret som urimelig, og betalte kun kr 10.000,- for 2023.

Vi har byttet leverandører på brannvarslingsanlegget og det felles elektrisk anlegg, samt at styret også har inngått avtale med Anticimex vedrørende skadedyrbekjempelse.

Vindusoppgradering: De originale vinduene i oppgangene ble totalt restaurert høsten 2024. Maling av vinduskarmer innvendig vil bli gjort våren 2025.

Brannsikring: Vi har foretatt flere store lovpålagte oppgraderinger - brannsikring av taket mellom kjeller og 1. etasje. Dette var en stor jobb for styret fordi det krevde mye arbeid og koordinering vedrørende boder med beboere.

Nytt brannvarslingsanlegg klasse 2: Brannvarslingsanlegget er oppgradert både i fellesareal og i hver enkelt leilighet. Styret valgte enstemmig å gå for trådløst anlegg for å slippe mye kabling i tak i leilighetene. Alle leilighetene fikk nye pulverapparater av borettslaget i 2024.

Elektrisk: Vi har byttet alle 3 hovedtavlene i kjelleren. Noen leiligheter fikk økt kapasiteten noe. Det er satt inn nye automatiske taklamper i kjeller med LED. Det blir foretatt en grundig sjekk og lukking av avvik på det elektriske anlegget i fellesarealer våren 2025.

Gjenstående arbeid: Brannsikre inngangene mot loftet, 3 stk, samt boddører i C-oppgangen. Sprinkleranlegget i oppgangene må prioriteres og repareres i år. Borettslaget har ca kr 450.000,- "igjen" av lånet til disse formålene.

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**132 085**	**312 799**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 256 737	38 920
Tilbakeføring av avskrivning	12	13 839	13 839
Økning annen langsiktig gjeld		4 038 133	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-1 212 941	-233 473
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**582 295**	**-180 714**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**714 380**	**132 085**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		891 924	314 477
Kortsiktig gjeld		-177 544	-182 392
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**714 380**	**132 085**

BORETTSLAGET DOVREGATEN 5
ORG.NR. 948 095 610, KUNDENR. 1593

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 057 192	901 896	984 000	984 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 057 192**	**901 896**	**984 000**	**984 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-34 838	-32 018	-17 550	-18 000
Styrehonorar	4	-50 000	-30 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	12	-13 839	-13 839	0	0
Revisjonshonorar		0	-22 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-73 580	-69 875	-72 000	-76 000
Konsulenthonorar	5	-4 555	-81 240	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-2 516 943	-87 709	-72 900	-73 000
Forsikringer		-149 097	-155 380	-170 000	-204 000
Kommunale avgifter	7	-217 574	-189 237	-220 844	-248 000
Energi/fyring		-22 714	-25 867	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-101 756	-88 108	-98 000	-102 000
Andre driftskostnader	8	-26 192	-16 473	-20 000	-21 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 211 089**	**-812 245**	**-771 294**	**-842 000**
DRIFTSRESULTAT		**-2 153 897**	**89 651**	**212 706**	**142 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 491	17 749	0	0
Finanskostnader	10	-105 331	-68 661	-118 000	-241 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-102 840**	**-50 912**	**-118 000**	**-241 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 256 737**	**38 739**	**94 706**	**-99 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	38 920		
Fra opptjent egenkapital		-1 830 194	0		
Udekket tap		-426 543	0		

BORETTSLAGET DOVREGATEN 5
ORG.NR. 948 095 610, KUNDENR. 1593
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	7 641 109	7 641 109
Tomt		849 012	849 012
Andre varige driftsmidler	12	62 946	76 785
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 553 067**	**8 566 906**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 257	2 523
Forskuddsbetalte kostnader		4 753	0
Andre kortsiktige fordringer		0	24 534
Driftskonto OBOS-banken		884 914	287 420
Innestående i andre banker		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**891 924**	**314 477**
SUM EIENDELER		**9 444 991**	**8 881 383**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 300		8 400	8 400
Opptjent egenkapital		0	1 830 194
Udekket tap	13	-426 543	0
SUM EGENKAPITAL		**-418 143**	**1 838 594**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 019 489	1 194 297
Borettsinnskudd	15	5 666 100	5 666 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 685 589**	**6 860 397**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 753	31 475
Leverandørgjeld		150 845	108 397
Skyldige offentlige avgifter	16	833	5 067
Påløpte renter		1 316	5 198
Annen kortsiktig gjeld	17	8 797	32 254
SUM KORTSIKTIG GJELD		**177 544**	**182 392**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 444 991**	**8 881 383**
Pantstillelse	18	13 276 100	9 216 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025
Styret i Borettslaget Dovregaten 5

Geir Fjeldbo Fjordbo | Ingrid Viktoria Ree Glastad | Helene Kirstine Wekre

Anna Espedal | Bjørn Halvor Bergtun

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	925 320
Bredbånd	96 876
Dugnad	32 400
Eiendomsskatt	2 596
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 057 192**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 100
Påløpte feriepenger	-2 254
Arbeidsgiveravgift	-10 484
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 838**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
Andre konsulenthonorarer	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 555**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 086 996
Drift/vedlikehold VVS	-1 453
Drift/vedlikehold elektro	-412 416
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 166
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 005 434
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 478
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 516 943**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 599
Vann- og avløpsavgift	-132 280
Feieavgift	-7 888
Renovasjonsavgift	-74 807
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-217 574**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 616
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 376
Håndverktøy	-1 399
Annet driftsmateriale	-358
Renhold ved firmaer	-5 135
Andre fremmede tjenester	-1 076
Andre kontorkostnader	-6 573
Bank- og kortgebyr	-2 659
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-26 192**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter bank	2 441
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
SUM FINANSINNTEKTER	**2 491**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-105 331
SUM FINANSKOSTNADER	**-105 331**

NOTE: 11
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	8 490 121
Utskillelse av tomt	-849 012
SUM BYGNINGER	**7 641 109**

Gnr.217/bnr.98
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Porttelefonanlegg		
Tilgang 2020	69 650	
Avskrevet tidligere	-21 504	
Avskrevet i år	-6 965	
	41 181	41 181
Vaskemaskin		
Tilgang 2018	68 737	
Avskrevet tidligere	-40 098	
Avskrevet i år	-6 874	
	21 765	21 765
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**62 946**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-13 839**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebank1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2019	-2021365	
Nedbetalt tidligere	1007068	
Nedbetalt i år	1194297	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-1 038 133	
Nedbetalt i år	4 175	
		-1 033 958

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-3 000 000	
Nedbetalt i år	14 470	
		-2 985 530
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 019 488**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-5 666 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-5 666 100**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-833
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-833**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-2 254
Tilbakebetaling fra leverandør DELIB Økonomi	-6 543
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-8 797**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 666 100
Pantelån	4 019 488
TOTALT	**9 685 588**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 641 109
Tomt	849 012
TOTALT	**8 490 121**

ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i Borettslaget Dovregaten 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Dovregaten 5 som viser et underskudd på kr. 2.256.737. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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.

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Vedlegg 1 16 av 19 1593 Årsregnskap 2024.pdf

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 21.03.2025

ALPHA REVISJON AS

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 21.03.2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 1593 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET DOVREGATEN 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET DOVREGATEN 5

Organisasjonsnummer: 948095610
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Dovregata 5 - Bakgården.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Geir Fjordbo
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Ingrid Glastad foreslått. Som protokollvitner ble Anna Espedal og Vårin Gulbrandsen foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt. Geir orienterte kort om økonomi og pågående prosjekter.**

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85.000,- for driftsåret 2024. Det er en økning på kr 35.000,- kun for inneværende år siden arbeidsmengden har vært svært høy.

Styrets innstilling
Anna Espedal har gjort en stor ekstra jobb med å ha hjemmekontor og har koordinert mange håndverkere og foreslåes å få kr 25.000,- ekstra for 2024 siden det har vært mange ekstra oppgaver hun har tatt på vegne av alle beboere. Vi ønsker derfor å øke styrehonoraret med kr 25.000,- inneværende år. Bjørn Halvor har også bidratt med mer enn vanlig styrearbeid og foreslåes å få kr 10.000,- ekstra for 2024. Det har vært vanskelig å rekruttere nye styremedlemmer, men styret har etter mange forespørsler fått tak i 2 beboere som er villig til å stille på valg. Vi burde derfor diskutere en generell økning av styrehonorar også for fremtiden, styret foreslår kr 65.000,- for de neste årene.

Eiendomsmassen i Dovregata 5 er nå på ca. kr 135.000 millioner - styrets honorar er da ca. 0,05 promille av eiendomsverdien. I snitt steg leilighetene våre med 10% i fjor, tilsvarende kr 4-700.000,- pr. leilighet. Styret synes det er rimelig at det får betalt for jobben for å oppgradere boligmassen og håper at flere ressurssterke beboere ønsker å være med på å videreutvikle borettslaget Dovregata 5.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 85.000,- for 2024.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 85.000,- for 2024 og øker årlig styrehonorar til kr 65.000,- for påfølgende år.
✗ **Ikke vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder og 2 styremedlemmer er på valg. Styret består av 5 personer.

Innstilling
Styret innstiller Anna Espedal som ny styreleder etter å ha utvist en stor behjelpelighet og interesse for å få bedret boforholdene i Dovregata 5 sammen med resten av sittende styre.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Anna Espedal

Transaksjon 09222115557545696619 Signert GFF, AE, VG

Følgende stilte til valg:
Anna Espedal

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Elisabeth Berge
Vårin Gulbrandsen

Helene og Ingrid ønsket å gå ut av styret. Bjørn Hallvord ble valgt til å fortsette i styret.

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Berge
Vårin Gulbrandsen

8. Orienteringssak om mulig utnyttelse av loftet i fremtiden.

Styret har undersøkt ulike muligheter for utbygging og utnyttelse av loftet, men avventer videre behandling av dette foreløpig. Loftet har et stort potensiale for inntekter ved salg som trolig vil kunne dekke både skifte av hele taket, samt bytte av alle vinduer i borettslaget. Styret vil orientere om mulighetene og ulempene ved en fremtidig utbygging av loftet.

Styrets innstilling
Vi avventer foreløpig videre arbeid med en utredning om utbygging av loftet.

Forslag til vedtak:
Vi avventer foreløpig videre arbeid med en utredning om utbygging av loftet.

✓ **Vedtatt. Det ble diskutert at loftsutbygging bør vurderes på nytt i forbindelse med en evt. renovering av taket på et senere tidspunkt.**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557545696619

Dokument

1593 Protokoll
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-05-01 19:57:34 CEST (+0200) av Marte Guldahl (MG)
Ferdigstilt den 2025-05-03 10:20:33 CEST (+0200)

Initiativtaker

Marte Guldahl (MG)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
marte.guldahl@obos.no

Underskriverne

Geir Fjeldbo Fjordbo (GFF)
geir.fjeldbo@gmail.com
+4792808448
Signert 2025-05-01 19:58:33 CEST (+0200)

Anna Espedal (AE)
annaespedal@icloud.com
+4748184452
Signert 2025-05-03 10:20:33 CEST (+0200)

Vårin Gulbrandsen (VG)
+4791796077
Signert 2025-05-01 19:57:58 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Irina T. Bjørnhaug
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: i.bjornhaug@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0304/25 . Vår ref.: 1593-1-18 Dato: 21.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Dovregaten 5
Organisasjonsnr:	948095610
Andelseier:	Wekre, Helene Kirstine
Medeier:	
Leilighetsnummer:	18
Adresse:	Dovregata 5 A, 0170 OSLO
Andelsnummer:	18
Gnr.	217
Bnr.	98
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) - polisenummer 5545552.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Vi er ny forr.fører fra januar 2023. Tidligere regnskapsfører: Delib Økonomi AS v/ Linda Dalan

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208393030
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,84%
Restsaldo	1 029 649,00
Innfrielsesdato:	30.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208393049
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,84%
Restsaldo	2 973 067,00
Innfrielsesdato:	30.08.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 152,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnad	100,00	
Felleskostnader	1 753,00	
Bredbånd	299,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	57,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 395,-
Annen formue:	17 683,-
Gjeld:	91 378,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208393030
Restsaldo:	23 407,76
Kapitalkostnader:	140,24

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208393049
Restsaldo:	67 589,17
Kapitalkostnader:	402,78

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 90 996,93,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Anna Espedal, e-post: dovregata5@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Dovregata 5

22. mai 2023, i bakgården og digitalt

Sak 1: konstituering

Godkjenning av innkallelsen: innkallelsen ble godkjent med følgende bemerkninger:

- Budsjett for 2023 skulle vært vedlagt innkallelsen
- Ikke alle har sett referatet fra forrige generalforsamling, det ligger på Vibbo.no men burde også vært sendt ut

Frammøtte:
Fysisk tilstede var Ingvild Brekke, Per Flom Nilsen, Ida Bertelsen, Ingrid Viktoria Ree Glastad, Geir Fjordbo, Eirik Ekerhovd Vassenden, Hallvord R. M. Steen, Inger Merete Hobbelstad

Digitalt tilstede var Helene Kristine Wekre, Bjørn Halvor Bergtun, Anna Espedal.

10 andeler var representert. Ingen fullmakter. Møtet er lovlig satt.
Valg av møteleder: Geir Fjordbo
Referent: Hallvord R. M. Steen
Valg til å signere protokollen: Ingrid Viktoria Ree Glastad, Ida Bertelsen

Sak 2: Valg av styreleder
Geir Fjordbo velges med akklamasjon

Styret består dermed av følgende andelseiere:
- Geir Fjordbo, styreleder, valgt for 1 år
- Ingrid Viktoria Ree Glastad, valgt for 2 år
- Bjørn Halvor Bergtun, valgt for 1 år
- Hallvord R. M. Steen, valgt for 2 år

Sak 3: økt styrehonorar

Bakgrunnen for økning fra 30 000 til 65 000 var at ingen stilte som styreleder på forrige generalforsamling, og styret arbeidet med å rekruttere en proff leder. Kandidaten ønsket 50 000,- i honorar, mens honorar til tre ordinære styremedlemmer fortsatt er 5000,- noe som til sammen blir 65 000.

Selv om vi nå får en andelseier som styreleder, mener styret at det er såpass krevende å gjennomføre planlagt vedlikehold dette året at det forsvarer å holde fast på et honorar på 50 000 til leder. Det er naturlig at det går ned igjen neste år (men fortsatt blir liggende noe høyere enn gammelt nivå, for å bedre rekruttering til styret og reflektere ansvaret som ligger i vervene).

Det kom enkelte innsigelser mot å øke styrehonoraret så brått og så mye. Det ble avklart at dersom det ikke blir noen prosess med oppussing, er Geir innstilt på et mindre honorar. Honoraret som er foreslått i budsjettet, blir endelig vedtatt og bekreftet på neste års generalforsamling. Med dette forbeholdet ble foreslått styrehonorar tentativt godkjent.

Sak 4: budsjett
Budsjettet for 2023 er avhengig av om vi gjennomfører utskifting av vinduer i leiligheter og/eller restaurering av vinduer i trappeoppganger (eventuelt annet større vedlikehold).

Hallvord og Geir gjorde rede for prosessen rundt vinduene så langt. Styret har fått tilbud med store sprik i pris og kvalitet, og det har vært vanskelig å vurdere dem. Vinduene i oppgangene ønskes restaurert, men vi har per nå bare en tilbyder, som hevet prisen kraftig fra første tilbud til neste. Styret har ikke hatt kapasitet til å vurdere tilbudene grundig nok til å anbefale ett, og har mottatt et tilbud fra Finstad Prosjekt AS om hjelp til å avklare og sammenligne dem.

Geirs fagkunnskap fra restaurering av eldre bygg vil også bli nyttig nå som han kommer inn som styreleder.

Det ble også diskutert hvorvidt styret har klart å informere godt nok om prosessen og samstemme prioriteringene som foreslås med andelseieres ønsker.

Generalforsamlingen ønsker derfor at en skal ta ett nytt møte når tilbudene er mer avklart. Det vil kalles inn til en ny generalforsamling når styret har et bedre grunnlag for vedtak og prioriteringer, inkludert grundigere oversikt over om tak også bør tas og økonomiske følger av låneopptak. Styret skal også sørge for at finansieringsmulighetene er helt avklart, og at lånet som blir foreslått har IN-ordning.

Videre behandling av budsjettet utsettes til ny ekstraordinær generalforsamling.

Referatet bekreftes av:

Ingrid Viktoria Ree Glastad
29.05.2023
I. Glastad

Ida Bertelsen
29.05.23
Ida

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1593
Borettslaget Dovregaten 5

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Dovregaten 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
21. april 2024 kl. 14:00, Dovregata 5.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling søndag 21/4 kl 14.00
Velkommen til generalforsamling i Dovregata 5, søndag 21/4 - kl.14.00. Vi håper at flest mulig har mulighet til å delta. Etter GF blir det dugnad. Se vedlagte saksliste.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Registering av stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Rehabilitering av vinduer i oppgangene - oppstart høsten 2024
7. Brannsikringstiltak.
8. Fremtidig økonomi - Vurdere mulighetene til salg av deler eller hele loftet for å dekke større fremtidige vedlikeholdskostnader.
9. Fastsettelse av honorarer
10. Tiltak for å bedre lydisolering mellom boenheter
11. Dugnad
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Dovregaten 5

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder, Geir Fjordbo, er møteleder.

Forslag til vedtak

Geir Fjordbo er valgt.

Sak 2

Registering av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det registreres fremmøte stemmeberettigede og eventuelt fremlagte fullmakter.

Styrets innstilling

Det registreres fremmøte stemmeberettigede og eventuelt fremlagte fullmakter.

Forslag til vedtak

Det registreres fremmøte stemmeberettigede og eventuelt fremlagte fullmakter.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 - Dovregata 5.pdf
2. 1593 Borettslaget Dovregaten 5.pdf

Sak 6

Rehabilitering av vinduer i oppgangene - oppstart høsten 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har endelig fått et seriøst firma til å rehabilitere vinduene. Vi har valgt å gå for en fast pris hvor alt er inkludert i stedet for å velge en løsning hvor sluttsum er ukjent. Dessverre har vi måttet overskride tidligere vedtatt budsjett, men siden endel vinduer også medfører fare ved at glass har ramlet ut fra vinduer i 4. etasje har styret sett seg nødt til å foreta et valg om snarlig rehabilitering. Det er få firmaer som utfører disse jobbene og styret mener at det valgte firma har gode referanser og vil utføre arbeidet på en meget god måte. Vinduene

vil bli tatt ut og totalrestaurert på verksted. Alt av dårlig treverk, kitt og "maling" erstattes av riktig materialer. Vi har valgt siste "malingsanbefalinger" fra Riksantikvaren, noe som også medførte økte kostnader.

Styrets innstilling

Vi foretar låneopptak på kr 1.230.000,- for å sette vinduene fra 1890 i oppgangene i stand etter gamle håndverkstradisjoner.

Forslag til vedtak

Vi foretar låneopptak på kr 1.230.000,- for å sette vinduene fra 1890 i oppgangene i stand etter gamle håndverkstradisjoner.

Sak 7

Brannsikringstiltak.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oslo brann- og redning var på befaring i januar 2024. Det var flere forhold de påpekte som måtte utbedres, blant annet en fullstendig brannteknisk analyse. En slik analyse må utføres av godkjente firma. Styret innhentet flere anbud fra kr 20.000,- til kr. 120.000,-. Vi valgte et godkjent firma som er kjent for å finne gode løsninger for oppgraderinger. Prisen fra dette firmaet er kr 25.500,- inkl mva.

Trolig vil en lukking av avvik i rapporten beløpe seg til kr 1- 1.200.000,- pluss. Utbedringen vil kunne gjøres i løpet av en fireårsperiode.

Styrets innstilling

Styret følger anbefalingene til lovpålagte oppgraderinger og foreslått fremdriftsplan fra Branntek AS. Denne må endelig godkjennes av Oslo brann- og redning. Styret foretar et låneopptak på kr 1.000.000,- for å utføre lovpålagte oppgraderinger vedrørende brannsikringstiltak, herunder sette sprinkleranlegget i oppgangene i forskriftsmessig stand. Dersom det viser seg å være for lite, kan styret ytterligere foreta et låneopptak på inntil kr 500.000,- for å utføre lovpålagte utbedringer i forhold til brannsikkerhet.

Forslag til vedtak

Styret følger anbefalingene til lovpålagte oppgraderinger og foreslått fremdriftsplan fra Branntek AS. Denne må endelig godkjennes av Oslo brann- og redning. Styret foretar et låneopptak på kr 1.000.000,- for å utføre lovpålagte oppgraderinger vedrørende brannsikringstiltak, herunder sette sprinkleranlegget i oppgangene i forskriftsmessig stand. Dersom det viser seg å være for lite kan styret ytterligere foreta et låneopptak på inntil kr 500.000,- for å utføre lovpålagte utbedringer i forhold til brannsikkerhet.

Vedlegg

3. Rapport brannteknisk gjennomgang - Dovregata 5.pdf

4. Branntilsynsrapport 2024 - Dere ma˚sende oss dokumentasjon pa˚at brannsikkerheten har økt.pdf

Sak 8

Fremtidig økonomi - Vurdere mulighetene til salg av deler eller hele loftet for å dekke større fremtidige vedlikeholdskostnader.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I 2023 bestilte styret en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra OPAK for å få en objektiv og profesjonell vurdering av tilstanden på bygget vårt. Rapporten (se vedlagt) vil være et nyttig verktøy for å prioritere oppgraderings- og vedlikeholdsprosjekter på en god måte i årene fremover. I tillegg bestilte styret en Brannteknisk analyse for å sikre at bygget er iht. lovpålagte krav etter krav fra Oslo brann- og redning.

Rapportene avdekker et behov for betydelige investeringer i vedlikehold de kommende årene. Dette inkluderer oppgradering av felles elektrisk anlegg og vann/avløp, samt oppussing av tak og utskiftning av vinduer i leilighetene.

Borettslaget har lite lån, men sistnevnte på bekostning av manglende oppgraderinger og vedlikehold de siste årene. Vi er nødt til å ta opp mer lån for å holde bygget i en akseptabel stand, samt gjennomføre lovpålagte krav fra myndighetene.

Styret har diskutert hvordan man skal finansiere de anbefalte (og i noen tilfeller pålagte) tiltakene. I denne forbindelse ønsker styret å utforske muligheten til å selge råloftet til et selskap som kan bygge ut leiligheter. Et slikt salg kunne ha gitt oss muligheten til å gjennomføre tiltakene uten å ta opp betydelige lån (som igjen vil resultere i økte felleskostnader). I tillegg ville det blitt flere leiligheter som skal innbetale felleskostnader. Det finnes eksempler på borettslag som har fått oppgradert bygårder som vår uten å foreta låneopptak. Vi vil da kunne får en stor verdiøkning på våre leiligheter og en bygård med høy standard som vil kreve lite vedlikehold fremover.

Styret planlegger å utrede denne muligheten nærmere og gi mer informasjon på neste Generalforsamling. Vi tar gjerne imot tilbakemeldinger/spørsmål fra beboerne om saken.

Styrets innstilling

Styret innhenter mer informasjon inkl. anbud fra aktører som kan være interesserte i å kjøpe og videreutvikle loftet med nye leiligheter, og forbereder en beslutningssak til neste Generalforsamling.

Forslag til vedtak

Styret innhenter mer informasjon inkl. anbud fra aktører som kan være interesserte i å kjøpe og videreutvikle loftet med nye leiligheter, og forbereder en beslutningssak til neste Generalforsamling.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000,-

Sak 10
Tiltak for å bedre lydisolering mellom boenheter

Forslag fremmet av:
Anna Espedal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er meldt inn til styret at enkelte beboere opplever at det lytt mellom leilighetene og ønsker å ta dette opp som en sak på Generalforsamling.

Styrets innstilling
Styret ønsker å høre hva generalforsamlingen tenker om dette, men grunnet andre store vedlikeholds- og lovpålagte oppgraderinger foreslår vi å utsette denne saken til neste generalforsamling. Da bør det være kartlagt hvem som eventuelt har ansvaret for dette og hvor mange som er berørt av dette, samt hva en slik oppgradering innebærer.

Forslag til vedtak
Styret ønsker å høre hva generalforsamlingen tenker om dette, men grunnet andre store vedlikeholds- og lovpålagte oppgraderinger foreslår vi å utsette denne saken til neste generalforsamling. Da bør det være kartlagt hvem som eventuelt har ansvaret for dette og hvor mange som er berørt av dette, samt hva en slik oppgradering innebærer.

Sak 11
Dugnad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det planlegges med en fellesdugnad etter endt generalforsamling.
I motsetning til tidligere, ønsker vi i år at vi sammen blir enige om prioriteringen av dugnadsoppgavene, slik at vi får dekket de viktigste.

For de som ikke har mulighet til å delta fysisk på generalforsamling/dugnad, vil det også bli hengt opp en liste med resterende dugnadsoppgaver i prioritert rekkefølge.

Styrets innstilling
Vi håper at flest mulig har mulighet til å stille, arbeidsoppgaver blir prioritert og fordelt etter møtet.

Forslag til vedtak
Vi håper at flest mulig har mulighet til å stille, arbeidsoppgaver blir fordelt etter møtet.

Sak 12
Valg av tillitsvalgte

Styreleder Geir Fjordbo og styremedlem Hallvord Steen er på valg.

Styremedlemmer Ingrid Victoria Ree Glastad og Halvor Bergtun sitter 1 år til.

Anna Espedal er foreslått til nytt medlem i styret. Det har ikke kommet inn flere forslag til styremedlemmer. Styret anbefaler at flere melder seg til verv i styret, da det vil bli endel større prosjekter som skal gjennomføres i regi av borettslaget.

Innstilling
Styret innstiller på at Geir Fjordbo fortsetter som styreleder i et år til.

Anna Espedal innstilles som styremedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Fjordbo

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Espedal

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Fjeldbo Fjordbo	Mølleråsveien 8
Styremedlem	Bjørn Halvor Bergtun	Dovregata 5 A
Styremedlem	Ingrid Viktoria Ree Glastad	Dovregata 5 A
Styremedlem	Hallvord R.M. Steen	Dovregata 5 A

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Dovregaten 5
Borettslaget består av 27 andelsleiligheter.
Borettslaget Dovregaten 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948095610, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
217 98

Borettslaget 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.

Borettslaget Dovregaten 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er Bdt Viken Revisjon.

Styrets arbeid

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Dovregaten 5.

Lån
Borettslaget Dovregaten 5 har lån i Sparebanken 1.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.
For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side

Transaksjon 09222115557514633118 Signert GFF, BHB, IVRG, HRS

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**312 799**	**250 209**	**312 799**	**132 085**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		38 920	285 085	193 284	94 706
Tilbakeføring av avskrivning	13	13 839	13 839	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-233 473	-236 334	-236 000	-241 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-180 714**	**62 590**	**-42 716**	**-146 294**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**132 085**	**312 799**	**270 083**	**-14 209**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	314 477	499 991
Kortsiktig gjeld	-182 392	-187 192
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**132 085**	**312 799**

Transaksjon 09222115557514633118 Signert GFF, BHB, IVRG, HRS

BORETTSLAGET DOVREGATEN 5
ORG.NR. 948 095 610, KUNDENR. 1593

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	901 896	889 260	902 000	984 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**901 896**	**889 260**	**902 000**	**984 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-32 018	-13 849	-13 500	-17 550
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-50 000
Avskrivninger	13	-13 839	-13 839	0	0
Revisjonshonorar	5	-22 500	-9 891	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-69 875	-54 251	-72 000	-72 000
Konsulenthonorar	6	-81 240	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-87 709	-11 633	-30 000	-72 900
Forsikringer		-155 380	-127 264	-155 380	-170 000
Kommunale avgifter	8	-189 237	-156 892	-189 036	-220 844
Energi/fyring		-25 867	-26 643	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 108	-92 655	-97 000	-98 000
Andre driftskostnader	9	-16 473	-20 789	-21 000	-20 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-812 245**	**-557 706**	**-657 916**	**-771 294**
DRIFTSRESULTAT		**89 651**	**331 554**	**244 084**	**212 706**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	17 749	260	0	0
Finanskostnader	11	-68 480	-46 729	-50 800	-118 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-50 731**	**-46 469**	**-50 800**	**-118 000**
ÅRSRESULTAT		**38 920**	**285 085**	**193 284**	**94 706**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		38 920	285 085		

Transaksjon 09222115557514633118 Signert GFF, BHB, IVRG, HRS

BORETTSLAGET DOVREGATEN 5
ORG.NR. 948 095 610, KUNDENR. 1593

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	7 641 109	8 490 121
Tomt		849 012	0
Andre varige driftsmidler	13	76 785	90 624
SUM ANLEGGSMIDLER		**8 566 906**	**8 580 745**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 523	8 100
Forskuddsbetalte kostnader		0	163 075
Andre kortsiktige fordringer	14	24 534	0
Driftskonto OBOS-banken		287 420	0
Innestående i andre banker		0	328 816
SUM OMLØPSMIDLER		**314 477**	**499 991**
SUM EIENDELER		**8 881 383**	**9 080 736**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 300		8 400	8 400
Opptjent egenkapital		1 830 194	1 791 274
SUM EGENKAPITAL		**1 838 594**	**1 799 674**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 194 297	1 427 770
Borettsinnskudd	16	5 666 100	5 666 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 860 397**	**7 093 870**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 475	5 533
Leverandørgjeld		108 397	175 919
Skyldige offentlige avgifter	17	5 067	5 740
Påløpte renter		5 198	0
Annen kortsiktig gjeld	18	32 254	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**182 392**	**187 192**

Transaksjon 09222115557514633118 Signert GFF, BHB, IVRG, HRS

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 881 383**	**9 080 736**
Pantstillelse	19	9 216 100	9 216 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2024
Styret i Borettslaget Dovregaten 5

Geir Fjeldbo Fjordbo Bjørn Halvor Bergtun Ingrid V. Ree Glastad

Hallvord R.M. Steen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	771 120
Kabel-TV	92 340
Dugnad	32 400
Eiendomsskatt	6 036
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**901 896**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-22 100
Påløpte feriepenger	-2 254
Arbeidsgiveravgift	-7 664
SUM PERSONALKOSTNADER	**-32 018**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Avsatt honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 500.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OPAK AS	-49 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 750
Delib Økonomi AS	-24 093
Finvold Prosjekt Consult AS	-2 897
SUM KONSULENTHONORAR	**-81 240**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 786
Drift/vedlikehold elektro	-3 778
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 444
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 260
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 241
Kostnader dugnader	-1 200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-87 709**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-6 044
Vann- og avløpsavgift	-109 193
Feieavgift	-3 698
Renovasjonsavgift	-70 303
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-189 237**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 663
Renhold ved firmaer	-3 478
Andre fremmede tjenester	-296
Andre kontorkostnader	-105
Bank- og kortgebyr	-5 931
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-16 473**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	812
Renter Sparebank 1	239
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	909
Utbytte Gjensidige Forsikring ASA	15 789
SUM FINANSINNTEKTER	**17 749**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-60 030
Renter på leverandørgjeld	-8 450
SUM FINANSKOSTNADER	**-68 480**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	8 490 121
Utskillelse av tomt	-849 012
SUM BYGNINGER	**7 641 109**

Gnr.217/bnr.98
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Kostpris 2018	68 737	
Avskrevet tidligere	-33 224	
Avskrevet i år	-6 874	
		28 639
Porttelefon		
Kostpris 2020	69 650	
Avskrevet tidligere	-14 539	
Avskrevet i år	-6 965	
		48 146
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**76 785**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-13 839**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Dobbel betaling av renter og avdrag på lån for desember, refunderes i 2024	24 534
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**24 534**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Sparebank 1
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,14 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2019	-2 201 365	
Nedbetalt tidligere	773 595	
Nedbetalt i år	233 473	
		-1 194 297
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 194 297**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-5 666 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-5 666 100**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 067
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-5 067**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 254
Avsatt styrehonorar for perioden 2022/2023, utbetales i 2024	-30 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-32 254**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 666 100
Pantelån	1 194 297
TOTALT	**6 860 397**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 641 109
Tomt	849 012
TOTALT	**8 490 121**

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57487186. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514633118

Dokument

Årsrapport
Hoveddokument
12 sider
Initiert på 2024-04-08 08:10:44 CEST (+0200) av Ole-Christian Aslaksen (OA)
Ferdigstilt den 2024-04-09 15:09:11 CEST (+0200)

Initiativtaker

Ole-Christian Aslaksen (OA)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
ole.christian.aslaksen@obos.no
+4790830722

Underskriverne

Geir Fjeldbo Fjordbo (GFF)
geir.fjeldbo@gmail.com
+4792 80 84 48
Navnet norsk BankID oppga var "Geir Fjeldbo Fjordbo"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2024-02-27 10:10:51 CET (+0100)
Signert 2024-04-08 08:28:55 CEST (+0200)

Bjørn Halvor Bergtun (BHB)
bergtun@gmail.com
+4792 08 15 38
Navnet norsk BankID oppga var "Bjørn Halvor Bergtun"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2023-01-17 22:42:17 CET (+0100)
Signert 2024-04-08 09:33:11 CEST (+0200)

Ingrid Viktoria Ree Glastad (IVRG)
ingrid@glastad.no
+4799 12 65 55
Navnet norsk BankID oppga var "Ingrid V Ree Glastad"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-07-14 11:57:04 CEST (+0200)
Signert 2024-04-09 14:40:23 CEST (+0200)

Hallvord R.M. Steen (HRS)
hallvord@hallvord.com
+4748 60 38 94
Navnet norsk BankID oppga var "Hallvord Reiar Michaelsen Steen"
BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"
2022-11-14 17:40:44 CET (+0100)
Signert 2024-04-09 15:09:11 CEST (+0200)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514633118

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

BDT VIKEN

Ansvarlige partnere:
Svein Brataas
Ole Christian Rasmussen
Per Edwin Engen
Richard Solstad
Mats Fredriksen

Medlem av
Den Norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Dovregaten 5

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Dovregaten 5 som viser et overskudd på kr 38 920. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon
Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

BDT VIKEN

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til 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

Oslo, 10.04.2024
BDT Viken AS

Mats Fredriksen
Statsautorisert revisor
(Elektronisk signatur)

Brannteknisk rapport
Redegjørelse for kravene til brannsikkerhetsnivå
Brannteknisk tilstandsvurdering av bygård

BRANNTEKNISK TILSTANDSVURDERING

Eiendom 217/98
Dovregata 5, 0170 Oslo



1. Sammendrag og konklusjoner

Oslo Brannkonsult AS har på oppdrag fra Borettslaget Dovregaten 5 v/Geir Fjordbo utarbeidet en brannrapport i forbindelse med brannteknisk oppgradering av bygård på adresse Dovregata 5 på eiendom 217/98 i Oslo kommune. Bygården ble inspisert av oss den 07.02.2024, der hele bygården ble besiktiget. Rapporten bygger på stikkprøvene, samt foto- og videodokumentasjon fra inspeksjonen.

Eksisterende bygning er gammel, og det forutsettes at det brannteknisk sikkerhetsnivået i bestående byggverk skal tilfredsstille bygningslovgivning som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og ytterligere krav til teknisk oppgradering til nivå opp mot Byggeforskrift 1985/1987. Av den grunn er bygningen vurdert opp imot Byggeforskrift av 1987.

NB! Oslo kommune har utarbeidet retningslinjer for brannteknisk utbedring av eldre murgårder. Generelle brannteknisk anbefalinger med utgangspunkt i disse retningslinjene og veiledningen til teknisk forskrift er lagt til grunn. Byggdetaljer utgitt av SINTEF Byggforsk (720.315) vil være å betrakte som en preakseptert løsning som kan legges til grunn uten videre dokumentasjon.

Konklusjon – utbedringer som bør utføres:

RØMNINGSVEIER – GENERELT

- **Dører i trapperom**
  Dører mellom boder og trapperom har ikke nødvendig brannmotstand. Dører som ikke har tilfredsstillende brannmotstand kan enten byttes til godkjente B30-dører, eller oppgraderes i henhold til Byggforsk detalj 734.503 *«Brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdører.»*
  ⇒ Dører mellom boder og trapperom oppgraderes til B30S.

KJELLER

- **Etasjeskillere**
  Etasjeskillere mellom kjeller og 1. etasje består av rabbitzpuss. Det forekommer noen skader på himlingen, slik at integriteten ikke opprettholdes i alle rom. Dette må utbedres.
  ⇒ Himling av rabbitzpuss: Skader/sprekker i pussen utbedres.

- **Gjennomføringer**
  Enkelte gjennomføringer i kjelleren er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften.
  ⇒ Rør av ubrennbart materiale tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.
  ⇒ Rør av ubrennbart materiale som er isolert med celle-gummi og overstiger 32mm i diameter påmonteres brannmansjett.

⇒ Rør og samling av kabler under 32mm i diameter tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.
⇒ Brennbare rør (plastrør) med diameter over 32mm påmonteres brannmansjett, eller kasses inn i sin helhet med to lag gipsplater (13mm $K_2$10 A2-s1,d0 (1-A)) dersom det ikke er mulig å kasse inn og påmontere brannmansjett. Brennbare rør under 32mm tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.

LOFT

- **Skillekonstruksjoner mellom trapperom og loft**
  Det er ikke tilstrekkelig brannmotstand på skillekonstruksjon mellom trapperom og loft. Overdekning over trapperom består av trepanel, og del av en av veggene er uisolert.
  ⇒ Skillekonstruksjon oppgraderes til brannmotstand tilsvarende EI 60.

- **Gjennomføringer**
  Eldre ventilasjonskanaler består av tre eller av blikk. Konstruksjonene bør kles inn med gips som sjakt med brannmotstand.
  ⇒ Gjennomføringer platekles med to lag gipsplater (13mm $K_2$10 A2-s1,d0 (1-A)).

ØVRIGE BRANNCELLER (BOENHETER, BODER)

- **Skillevegg mot naboleilighet**
  Inspeksjonen viser at de fleste vegger mellom leiligheter mest sannsynlig har to lag kledning på hver side som gir brannmotstand tilnærmet EI 60. Det er enkelte skillevegger i original utførelse med trepanel som må utbedres.
  ⇒ Enkelte vegger mellom boenhetene har synlig trepanel (gammel utførelse). Disse har ikke tilfredsstillende brannmotstand og må utbedres. Det finnes alternativer som f.eks. å brannlakke eller brannmale panel, og dette må prosjekteres i samråd med leverandør av produkt.

ALARMUTSTYR

Det er brannalarmanlegg i bygget. Det ble opplyst under befaring at dette ikke er knyttet opp mot vaktsentral.
⇒ Brannalarmanlegg oppgraderes til kategori 2.

SLOKKEUTSTYR

Det er montert sprinkler i kjeller og i trapperom. Sprinkler anlegget var koblet ut ved befaringstidspunktet.
⇒ Sprinkleranlegg utbedres og settes tilbake til i funksjonell tilstand.

Bygningen vil med utførelse som beskrevet i denne rapporten med tegninger tilfredsstille funksjonskravene angitt i Byggeforskrift av 1987.

Se vedlagt forslag til utbedring av funn.

Dato: 13.02.2024
Utført av:

Ruben Haugen, brannteknisk rådgiver

Thomas Hansen, rådgivende ingeniør brann

2. Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag og konklusjoner ..... - 2 -

2. Innholdsfortegnelse ..... - 5 -

3. Prosjekteringsforutsetninger ..... - 7 -

Generell info og forutsetninger ..... - 7 -

4. Sikkerhet ved brann ..... - 8 -

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn ..... - 8 -

Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen ..... - 8 -

Forhold som må ivaretas i byggefasen ..... - 9 -

5. Etasjeantall ..... - 10 -

6. Bygningsbrannklasse – BF85/87 ..... - 10 -

7. Definisjoner brukt i rapporten ..... - 11 -

8. Rømningsveier - trapperom ..... - 13 -

Murgårder med ett trapperom ..... - 13 -

Trappeløp - tilstand og byggemåte ..... - 14 -

Trapperomsvegger ..... - 14 -

Dør i trapperom ..... - 14 -

Vinduer i innvendig hjørne inntil trapperom ..... - 15 -

Røykluke ..... - 16 -

9. Kjeller ..... - 16 -

Skillekonstruksjoner mellom trapperom og kjeller ..... - 16 -

***Etasjeskillere** - tilstand og byggemåte ..... - 16 -*

Trebjelkelag ..... - 17 -

Nedfôret himling ..... - 17 -

Gjennomføringer i etasjeskillere ..... - 17 -

10. Loft ..... - 18 -

Skillekonstruksjoner mellom trapperom og loft ..... - 18 -

Brannvegg mot nabobygning ..... - 19 -

Gjennomføringer i etasjeskillere ..... - 19 -

11. Øvrige brannceller (boenheter, boder) ..... - 20 -

***Etasjeskillere** - tilstand og byggemåte ..... - 20 -*

Trebjelkelag ..... - 20 -

Nedfôret himling ..... - 21 -

Tilslutninger mellom etasjeskillere ..... - 21 -

Gjennomføringer i etasjeskillere ..... - 22 -

Skillevegg mellom bruksenheter ..... - 22 -

Vinduer og brannbalkong som rømningsvei ..... - 23 -

12. Alarmutstyr ..... - 23 -

Røykvarslere ..... - 23 -

Automatisk brannalarmanlegg ..... - 23 -

13. Slokkeutstyr ..... - 25 -

Manuelt slokkeutstyr ..... - 25 -

Automatisk sprinkleranlegg ..... - 25 -

14. Konklusjon – utbedringer som må utføres ..... - 27 -

Tilstandsgrad ..... - 27 -

Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak ..... - 28 -

15. Utbedring – forslag til fremdrift ..... - 29 -

Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

3. Prosjekteringsforutsetninger

Oslo Brannkonsult AS er engasjert for å utføre en brannteknisk tilstandsvurdering av Dovregata 5 i Oslo. Hensikten med brannrapporten er å definere de brannmessige kravene til bygningen, samt angi brannmessige løsninger opp imot krav i gjeldende forskrifter. Tilstandsvurderingen gjøres som følge av avvik registrert hos Oslo brann- og redningsetaten.

Vurderinger i dette notatet baseres på tekniske tegninger av bygningen, stikkprøvetaking, samt video- og fotodokumentasjon fra vår inspeksjon. Oslo Brannkonsult AS hadde ikke tilgang til å befare alle boligseksjonene, rapporten tar derfor forbehold om mangler inne i boenheter. Mangler som fremkommer i rapporten kan gjelde flere steder.

Funksjonskravene til sikringsnivået i den enkelte bygningskategori stilles i byggteknisk forskrift. For å dokumentere de brannmessige løsningene har vi verifisert funksjonskravene ved at byggverket er vurdert opp imot Byggeforskrift av 1987. Kontrollform som er benyttet er dokumentert egenkontroll.

Generell info og forutsetninger	
Gårds- og bruksnummer	217/98
Adresse	Dovregata 5
Kommune	Oslo kommune
Tiltakshaver	Borettslaget Dovregaten 5
Brannteknisk rådgiver	Oslo Brannkonsult AS
Bruk/virksomhet	Bolig
Bygningens bruttoareal per etasje	398 m^2 BTA
Antall tellende etasjer	4
Bygningsbrannklasse	2
Dokumentasjonsform	Preakseptert
Personbelastning (1-4 personer per eierseksjon)	75
Spesifikk brannenergi	50-400 MJ/m^2
Plassering i forhold til annen bebyggelse	Mindre enn 8 meter
Brannvesenets innsatstid	Mindre enn 10 minutter
Lokale rammebetingelser	Nei
Tilleggskrav fra tiltakshaver	Nei
Særskilt brannobjekt	Nei
Brannfarlig vare	Nei
Eksplosjonsfare	Nei

4. Sikkerhet ved brann

Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn

Kravene til brannvernarbeid for byggverk som tas i bruk reguleres gjennom Lov om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (Brann- og eksplosjonsvernloven) og underliggende Forskrift om brannforebygging (FOB).

Forskriften regulerer alminnelige plikter til å forebygge brann og eksplosjon i ethvert byggverk. Den stiller brannforebyggende minstekrav til enhver eier og virksomhet/bruker av byggverk/brannobjekter, og spesielle krav til tekniske og organisatoriske tiltak i objekter registrert av tilsynsmyndigheten som særskilte brannobjekter.

Forskriften forutsetter at det brannmessige sikkerhetsnivået i bestående byggverk skal tilfredsstille bygningslovgivning som gjaldt ved oppføringstidspunktet, og ytterligere krav til teknisk oppgradering til nivå opp mot Byggeforskrift 1985/1987. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, som forvaltningsmessig organ for Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn, har presisert at Brannvernlovverket kun innehar hjemmel for krav til brannteknisk oppgradering av bestående byggverk til nivå med Byggeforskrift 1987.

Forskriften stiller krav til at planer og rutiner for organisering og drift i byggverk må foreligge senest innen byggverket tas i bruk.

Formell registrering av et byggverk eller deler av et byggverk, som særskilt brannobjekt, avgjøres av kommunal tilsynsmyndighet som et forvaltningsvedtak.

Forhold som må ivaretas i detaljprosjekteringen

Denne tilstandsrapporten angir de overordnede brannmessige krav, prinsipper og føringer for byggverket og de tradisjonelle faginndelinger som arkitekt og rådgivende ingeniører innen byggeteknikk, elektro, VVS, tele-/automatisering, eventuelt med tillegg av ytterligere faginndelinger som landskapsarkitekt med flere.

Detaljprosjektering av byggverkets konstruksjonsdeler og tekniske installasjoner skal ivareta de brannmessige forutsetninger og ytelser som er beskrevet i denne rapporten. Det forutsettes at de respektive detaljprosjekterende har etablert de nødvendige kontrollrutiner som sikrer at de premisser og forutsetninger som er angitt i denne tilstandsrapporten blir ivaretatt i de respektive detaljprosjekteringer.

Tiltakshaver skal distribuere brannkonseptet til de detaljprosjekterende.

Når denne branntekniske tilstandsrapporten er innsendt til Brann- og redningsetaten i som et tilsvar til kommunens med branntilsyn, er dokumentet ikke lenger gjenstand for endringer/korrigering uten formell prosjektering med endringsliste/revisjon fra ansvarlig prosjekterende for brannsikkerhet.

Den enkelte mottaker av endringsliste/revisjon av denne branntekniske rapporten, er ansvarlig for å forsikre seg om at endringer på respektive fag og grensesnitt til øvrige fag ivaretas.

Forhold som må ivaretas i byggefasen

For krav og forutsetninger knyttet til den utførendes dokumentasjon og kontroll henvises til Byggforskserien 321.028 – Brannteknisk utførelse, dokumentasjon og kontroll i byggefasen. Dersom deler av bygningen planlegges brukt samtidig med at bygningen utbedres i samsvar med denne rapporten (byggefase), må det settes krav til aktsomhet i forbindelse med arbeider som innebærer brannrisiko samt der rømningsveier og utganger er midlertidige eller endret i forhold til det ferdige byggverket. Herunder må konsekvenser av utkoblinger av brannsikkerhetstiltak og behovet for tiltak som dekker opp for varierende brannrisiko vurderes, iverksettes og ivaretas.

Brannrisiko kan være større i byggefasen enn i driftsfasen for et byggverk. Dette gjelder særlig når byggefasen nærmer seg slutten og tekniske installasjoner som eventuelle brannalarmanlegg, automatiske slokkeanlegg, selvlukkende dører og røykventilasjon ikke er driftssatt eller innregulert/kalibrert. Det er viktig at sikkerheten blir tatt vare på gjennom planlegging, vurdering og kontroll av risiko og at en vurderer tiltak for å hindre uønskede hendelser.

Atkomstmuligheter og tilgjengelighet for brannvesenet til bygningen i byggefasen må avklares og samordnes med lokalt brannvesen.

5. Etasjeantall

Beregning av etasjeantall er gjort på bakgrunn av Byggeforskrift av 1985 sine definisjoner. BF85 23:11 sier at «Kjeller regnes med i etasjetallet når underkant dekke/himling er høyere enn 1,50 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Innskutt mellometasje regnes med i etasjetallet når arealet overstiger 20 % av underliggende etasjes. bruttoareal. Loft regnes med i etasjeantallet når det er innredet oppholds- eller soverom». Alle etasjer som inneholder hoveddel, skal medregnes i etasjeantallet. Det spiller ingen rolle om hoveddel bare utgjør en del av etasjen, eller om etasjens himling er over eller under terrengnivået rundt bygningen, eller på loft.

Antall måleverdige plan som medregnes i etasjeantallet er som følger:

Etasjer	Medregnes	Bruk
Kjeller	Nei	Boder
1. etasje	Ja	Boenheter
2. etasje	Ja	Boenheter
3. etasje	Ja	Boenheter
4. etasje	Ja	Boenheter
Loft	Nei	Boder

⇒ Etasjeantallet settes til 4 tellende etasjer.

6. Bygningsbrannklasse – BF85/87

Bygningsbrannklasse skal være som i tabellen under.

Boligbygningers bygningsbrannklasse		
Antall etasjer	Største bruttoareal pr etasje uten oppdeling med brannvegg	Bygningsbrannklasse
1	1000 m^2	4
2	800 m^2	4
3 og 4	1000 m^2	$2^{2)}$
over 4	1000 m^2	$1^{1)}$
[1)] Terrassehus over 4 etasjer kan utføres i bygningsbrannklasse 2 når hver etasje har utgang direkte til det fri.		
[1)] Øverste etasje kan være i bygningsbrannklasse 3, forutsatt at underliggende etasjeskiller er A 60.		

⇒ Bygget plasseres i bygningsbrannklasse 2.

7. Definisjoner brukt i rapporten

- **Brannalarmanlegg**
  Anlegg for deteksjon og alarm av brann bestående av branndetektor, alarmgiver og eventuelt en sentral hvor man kan se hvor brann er detektert.

- **Brannbelastning**
  Den samlede varmemengde som frigjøres ved fullstendig forbrenning av alt brennbart materiale, både det som inngår i bygningens deler, fast innredning og det som oppbevares i bygningen.

- **Brannbelastning – spesifikk**
  Brannbelastningen i en branncelle eller bygning fordelt på arealet

- **Branncelle**
  Avgrenset del av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre deler av bygningen i løpet av fastsatt tid. I de konstruksjoner som omgir branncellen, kan det være deler med mindre brannmotstand, f.eks. vinduer og dører, hvis brannens spredning gjennom disse kan hindres ved brannvesenets normale innsats eller på annen måte.

- **Branndekke**
  Horisontal, bærende bygningsdel, minst A 120, uten åpninger, opplagt på konstruksjon med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m2 kreves så høy brannmotstand at dekket bibeholder de egenskaper om kreves av den under brannen.

- **Branndør – selvlukkende**
  Brannklassifisert dør om automatisk lukker slik at den oppfyller de krav som stilles til dør i vedkommende klasse. Betegnes med S.

- **Brannmotstand**
  Den tid angitt i minutter som en bygningsdel motstår opphetning med bibehold av de egenskaper som kreves av den. Brannmotstanden bestemmes ved normert prøving eller beregning.

- **Brannsluse**
  Branntrygt rom som danner rømnings- eller forbindelsesveg gjennom et brannteknisk skille. Brannslusens dører og luker skal være selvlukkende og utført slik at slusen kan passeres uten at mer enn en dør eller luke må åpnes av gangen. Ventilasjon av brannslusen skal ikke foregå gjennom åpninger til de rom som betjenes av slusen.

- **Branntrygt rom**
  Rom skilt fra tilstøtende om og fra det fri ved bygningsdel minst A 60, og på fundament minst i samme klasse. Dør eller vindu til det fri kan utføres uten krav til brannmotstand hvis brann ikke kan spres gjennom slike åpninger.

Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

- **Brannvegg**
  Vegg minst A 120, uten åpninger, og på fundament med minst samme brannmotstand. Ved spesifikk brannbelastning over 400 MJ/m2 kreves så høy brannmotstand at veggen bibeholder de egenskaper som kreves av den under brannen.

- **Brannventilasjon**
  Ventilasjon til utlufting av røyk, varme gasser o.a. under brann.

- **Brennbart materiale**
  Materiale som ved prøving ikke fyller kravene til ubrennbart materiale.

- **Bruksenhet**
  En samling rom eller lokaler som sammen anvendes i en bestemt hensikt (f.eks. bolig, kontor) av en bruker. Bruksenhet kan bestå av en eller flere brannceller.

- **Ledelys**
  Lysanlegg med egen strømkilde som tennes automatisk ved svikt i hovedbelysningen og som gir tilstrekkelig lys til og i rømningsvei.

- **Markeringslys**
  Permanent lyskilde som belyser eller gjennomlyser markeringsskilt.

- **Rømningsvei**
  Forbindelse mellom branncelle og det fri, spesielt tilrettelagt for rømning ved brann.

- **Røykvarsler**
  Detektor sammenbygget med alarminnretning som utløses av røyk og gir alarm med minimum 85 dB(A) lydstyrke 3 m fra detektoren.

- **Sprinkleranlegg**
  Stasjonært slokkingsanlegg.

- **Trapperom**
  - åpent: trapperom som har direkte forbindelse gjennom dør til bruksenhet.
  - lukket: trapperom som har forbindelse til bruksenhet bare gjennom korridor, og som er lukket med dør B30S mot korridor.
  - branntrygt: lukket trapperom utført som branntrygt rom uten forbindelse til kjeller.
  - røykfritt: branntrygt trapperom med forbindelse til bruksenhet bare gjennom rom åpent mot det fri (f.eks. balkong).

- **Ubrennbart materiale**
  Materiale som ved prøving fyller kravet til ubrennbarhet.

Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

8. Rømningsveier - trapperom

Murgårder med ett trapperom

Forutsetninger. Det tillates normalt ikke å fjerne det ene trapperommet i murgårder som er bygd med to trapperom.
Bevarte murgårder som ble bygd med én trapp aksepteres å ha kun én trapp hvis følgende forutsetninger er oppfylt:

- Hver leilighet har minst ett vindu eller en balkong som tilfredsstiller kravene til rømningsvindu, og er tilgjengelig for brannvesenets redningsmateriell.
- Dersom avstanden til terreng fra underkanten av vinduet eller overkanten av rekkverket/brystningen er inntil 12 m, må det installeres brannalarmanlegg.
- Dersom avstanden til terreng fra underkant vindu eller overkant rekkverk/brystning er mer enn 12 m, må det installeres sprinkleranlegg.

Bygningen har i utgangspunktet tre trapperom, men boenhetene har kun adgang til ett trapperom som rømningsvei.

⇒ Det er montert sprinkleranlegg i kjeller og i trapperom.
⇒ Det er montert brannalarmanlegg.

Ekstra utvendig trapp kan monteres i bygninger med bare ett trapperom, og kan være en god løsning der brannvesenets tilgjengelighet for redning er begrenset. En utvendig trapp gir gode rømningsforhold uten inngrep i selve bygningen, men er av og til lite ønsket ut fra arkitektoniske/estetiske hensyn og innbruddsrisiko. Utvendig trapp kan kjøpes prefabrikkert. Vinduer og dører mindre enn 5 m til siden for senter av trappa må ha brannmotstand EI 60, eller EI 30 med brannalarmanlegg. Dersom bygningen sprinkles, stilles ingen krav til slike vinduer og dører.

Tilbakeføring av et opprinnelig trapperom, som er brukt til annet formål i nyere tid, kan gi høy personsikkerhet og er et godt alternativ. Med to eller flere uavhengige trapperom kan man tolerere sikkerhetsmessige svakheter i hvert av trapperommene.

Nytt utvendig trapperom kan i noen tilfeller være et alternativ.

Med mindre bygningen sprinkles, må trapperommet ikke føre ned til kjelleren, fordi brann i kjelleren da kan spre seg til trapperommet og hindre rømning. Adgang til kjeller må da ordnes på andre måter enn fra trapperommet. Alternativt kan trapperommet føre ned til kjelleren dersom det dokumenteres hvordan sikkerheten kan ivaretas ved andre løsninger.

⇒ Trapperommet går ikke ned i kjelleren.

Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

Trappeløp - tilstand og byggemåte

Trappeløp av tre forekom tidlig i perioden, fram til ca. 1896, spesielt i bitrapperommene. Ellers er trappene av støpejern, og fra ca. 1910 ble det vanlig å utføre trappene i betong.

Trappeløpet i trapperommet er av tre og metall. Undersiden av trappene (opp- og inntrinn), samt vangene er består av metall. Det er ingen behov for oppgradering av dette.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

Trapperomsvegger

Trapperomsvegger av tre forekommer stort sett bare i «skorsteinshusene», hvor både hoved- og bitrapp er av tre.

I Oslo er trapperomsveggene murte og i hovedsak pusset. Spesielt i murgårder med kun ett trapperom må lette vegger av tre vanligvis utbedres for å oppnå nødvendig brannmotstand. To lag platekledning $K_2$10 A2-s1,d0 (K1-A), for eksempel gipsplater på hver side av veggen, vil vanligvis gi nødvendig brannmotstand, og tetter også eventuelle utettheter.

Brannteknisk utbedring kan kombineres med bedring av lyd- og varmeisolasjonen mellom trapperom og leilighet. For bindingsverksvegger er innblåsing av mineralull i veggen aktuelt. Kompakte veggtyper kan påføres mot leilighetene med mineralull i hulrommet.

Brennbar kledning, for eksempel trepanel, kan beskyttes med kledning $K_2$10 A2-s1,d0 (K1-A), for eksempel gipsplater. Brannhemmende maling eller lakk kan brukes under trappeløp og på brystningspanel som ønskes bevart. Produsentens anvisninger må følges når det gjelder tykkelse og utførelse. Brannhemmende overflatebehandling forsinker antennelse av underlaget i 10 minutter og hindrer spredning når den er rett utført. Med bakenforliggende murvegg kan eventuell brennbar kledning fjernes. Ved sprinkling, eller i gårder med to trapperom, kan original utførelse ofte bevares.

⇒ Det er malte, murte vegger i trapperommene.

Dør i trapperom

Dørene er ofte de svakeste bygningsdelene i trapperom. De kan være brannteknisk svake med hensyn til røyktetthet og brannmotstand, men har gjerne en arkitektonisk verdi som man må ta hensyn til ved utbedring. Originale dører i trapperom kan ha god brannmotstand eller kan ofte forbedres med enkle midler.

Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

Alle trapperomsdører bør røyktettes. Det bør benyttes tettelister som er egnet for dør i klasse Sa, særlig i murgårder med ett trapperom. Med enkel røyk- og branntetting, justering og trådglass kan man oppnå brannmotstand EI_2 30 som for nye dører. Minst ett trapperom bør ha brannmotstand EI_2 30 (B 30).

Dører til kjeller og loft må ha brannmotstand tilsvarende henholdsvis EI_2 60-C (B 60 S) og EI_2 30-C (B 30 S). Hvis trappeløp eller trappehus er i tre, bør dørene, inklusive loftsdør, ha brannmotstand EI_2 60-C (B 60 S) når murgården ikke har sprinkleranlegg eller andre kompenserende tiltak. Kjellere og loft kan ha høy brannenergi og medføre stor fare for røyk- og brannspredning til trapperom. Erfaring viser at påsatte branner ofte starter i kjeller eller på loft. Det kan derfor være nødvendig å erstatte eksisterende kjeller- og loftsdører med nye dører.

⇒ Dør til kjeller er ståldør med benevnelse A60S – tilfredsstillende.
⇒ Dører til boenheter er dører med benevnelse B30 – tilfredsstillende.
⇒ Dører til loft er dører med benevnelse B30S – tilfredsstillende.

Dører mellom boder og trapperom har ikke nødvendig brannmotstand. Dører som ikke har tilfredsstillende brannmotstand kan enten byttes til godkjente B30-dører, eller oppgraderes i henhold til Byggforsk detalj 734.503 *«Brannteknisk forbedring av gamle trefyllingsdører.»*



Bilde 1:Dør til bod som må oppgraderes.

⇒ Dører mellom boder og trapperom oppgraderes til B30.

Vinduer i innvendig hjørne inntil trapperom

Uklassifiserte vinduer både i trapperom og annen nærliggende branncelle (leilighet) gir muligheter for sideveis brannspredning og dermed blokkering av trapperom. Det gjelder spesielt i bygninger med ett trapperom i innerhjørne eller utvendig på bygningens fasade.

Eldre gårder har ofte motstående vinduer i indre hjørne. Dersom det er trapperom på den ene siden, bør klassifiserte vinduer plasseres i trapperommet fordi vinduene bare må åpnes og lukkes med såkalt «vaktmesternøkkel». Høye vinduer er ofte årsak til brannspredning oppover fasaden. Hvis vinduene likevel skal skiftes, bør øverste felt være fast og ha brannmotstand minst E 30 (F 30), mens nederste del kan være vanlig rute. Opprinnelige (uklassifiserte) vinduer kan generelt beholdes dersom bygningen sprinkles.

⇒ Trapperom er sprinklet, det vurderes til å ikke være behov for oppgradering av vinduer i innvendig hjørne.

Røykluke

I bygning med flere enn 2 etasjer skal trapperom ha brannventilasjon. For bygninger med inntil 8 etasjer kan brannventilasjonen skje gjennom vindu i trapperom. Alle andre bygninger skal ha røyksjakt som er skilt fra loft i minst A 30 og som har et tverr snitt på minst 1 m^2. Sjakten skal gå 20 cm over takflaten.

Den mest vanlige røykventilasjonen er røykluker i trapperom, der lukene åpnes med røyklukesentral. Mekanisk røykventilasjon med trykksetting kan være benyttet i trapperom type Tr3. Det utføres årlig kontroll og service av røykluker eller mekanisk røykventilasjon.

⇒ Trapp har åpningsbare dører/vindu på hvert repos, dette vurderes som tilfredsstillende (jfr. Sintef Byggforsk 520.380 pkt.71).

9. Kjeller

Skillekonstruksjoner mellom trapperom og kjeller

Skillekonstruksjoner mot kjeller er brannteknisk svake punkter i trapperommet. De er gjerne av tre, eller kjellernedgangen kan være helt åpen.

Skillekonstruksjon mellom kjeller og trapperom vurdere til å ha brannmotstand tilsvarende B30. Dør i skillekonstruksjon mellom trapperom og kjeller er B60S.

⇒ Ettersom kjeller og trapperom er sprinklet, kan reduserte ytelser tillates.

Etasjeskillere - tilstand og byggemåte

I perioden 1870–1940 ble de aller fleste etasjeskillerne utført som trebjelkelag. Bjelkene hadde solide dimensjoner, og mellom disse ble det lagt et stubbeloft med isolasjon av leire. Stubbeloft ble først vanlig i etasjeskillere mot loft, men fra 1900 ble det brukt også i de øvrige bjelkelagene. Stubbeloftet kan være direkte eksponert mot etasjen under eller kledd med himling av trepanel eller gips. Se også Byggforvaltning 722.310 Etasjeskillere med trebjelkelag i eldre bolighus fra perioden 1850–1955. Etasjeskilleren vil ha forskjellig brannmotstand avhengig av hvilken himling den har.

Etasjeskillene i opprinnelig utførelse anses å ha tilfredsstillende brannmotstand dersom de er i god stand. I utgangspunktet kreves det derfor ingen tiltak til oppgradering av dette skillet med mindre det er hull/skader i himlingen. Eventuelle hull/skader i himlingen skal utbedres med hensyn til røyktetthet.

Trebjelkelag

Eksisterende konstruksjon må kartlegges for å bestemme utbedringsbehovet. Etasjeskiller med synlig stubbeloft eller himling av trepanel må utbedres for å oppnå tilstrekkelig brannmotstand. En metode er å kle med plater. Dersom det er ønskelig med trepanel i taket, kan panelet slås direkte på platekledningen. Det kan imidlertid ikke være trepanel i rom som er rømningsvei. Er himlingen opprinnelig pusset, kan etasjeskilleren anses å ha tilfredsstillende brannmotstand hvis den ellers er tett og i god stand. Vær spesielt oppmerksom på tilslutningen mot yttervegger.

Tabell 41
Veiledende brannmotstand for ulike typer himlinger [921]

Himling	Brannmotstand
Synlig stubbeloft	20-25 min (vanlig konstruksjon mot kjeller)
Himling av panel	40 min
Pusset himling på halm/netting	60 min (tilnærmet EI 60/B 60)

Nedfôret himling

Nedfôret himling er en alternativ utbedringsmetode. Himlingen kan enten være elastisk opphengt i eksisterende bjelkelag eller festet på separate himlingsbjelker. I hulrommet mellom eksisterende og ny himling må det være minst 50 mm ubrennbar isolasjon (helst steinull). Isolasjonen festes til spikerslag med ståltrådnett eller stikkspikring. Tett godt mot vegger og gjennomføringer. Nedsenkede himlinger gir bedre lydisolasjon. Aktuelle løsninger er vist i Byggforvalting 722.512.

Etasjeskillere mellom kjeller og 1. etasje består av rabbitzpuss og noen steder er det lektet ned og platekledd med gipsplater. Etasjeskillere er isolert på undersiden, slik at det ikke var mulig å besiktige hele himlingen for eventuelle skader. Det forekommer noen skader på himlingen, slik at integriteten ikke opprettholdes i alle rom. Dette må utbedres.

⇒ Himling av rabbitzpuss: Skader/sprekker i pussen utbedres.

Gjennomføringer i etasjeskillere

Generelt. Vertikale gjennomføringer (skorsteiner, ventilasjonskanaler, vann- og avløpsrør osv.) er ofte brannteknisk svakere enn selve etasjeskillerne. De gir derfor en totalt sett dårligere brannteknisk konstruksjon. Brannsikring av gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner er nærmere omtalt i Byggdetaljer 520.342. 452 Rør og kabler. Plastrør og uklassifiserte kanaler kan bygges inn i en sjakt og tettes med betong i etasjeskilleren. Sjaktveggene bør ha brannmotstand minst tilsvarende to lag 13 mm gipsplater. Støpejernsrør og stålrør kan passere en branncellebegrensende bygningsdel dersom gjennomføringen tettes forsvarlig med betong eller spesialmasse for branntetting. Elektriske kabler inntil metalltrådene i rabitzpuss i himlinger kan forårsake brann ved kortslutning/overledning. Gjennom etasjeskillerne bør elektriske kabler derfor trekkes gjennom plastrør (elektrikerrør).

post@oslobrannkonsult.no Telefon: 48481914

Enkelte gjennomføringer i kjelleren er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften.

⇒ Rør av ubrennbart materiale tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.
⇒ Rør av ubrennbart materiale som er isolert med celle-gummi og overstiger 32mm i diameter påmonteres brannmansjett.
⇒ Rør og samling av kabler under 32mm i diameter tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.
⇒ Brennbare rør (plastrør) med diameter over 32mm påmonteres brannmansjett, eller kasses inn i sin helhet med to lag gipsplater (13mm $K_2$10 A2-s1,d0 (1-A)) dersom det ikke er mulig å kasse inn og påmontere brannmansjett. Brennbare rør under 32mm tettes med godkjent/klassifisert tettemasse.



Bilde 2: Eksempler på noen av gjennomføringene som må utbedres i kjelleren.

10. Loft

Skillekonstruksjoner mellom trapperom og loft

Skillekonstruksjoner mot loft er brannteknisk svake punkter i trapperommet. Mot loftet er de murte trapperomsveggene ført helt opp, mens overdekningen kan være av tre eller i kappehvelv (tegl).

Det er ikke tilstrekkelig brannmotstand på skillekonstruksjon mellom trapperom og loft. Overdekning over trapperom består av trepanel, og del av en av veggene er uisolert.

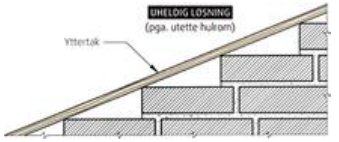
⇒ Skillekonstruksjon oppgraderes til brannmotstand tilsvarende EI 60.



Bilde 3: Skillekonstruksjon mellom trapperom og loft.

post@oslobrannkonsult.no Telefon: 48481914

Brannvegg mot nabobygning



I eldre murgårder står bygningene gjerne plassert helt inntil hverandre. To bygninger som støter mot hverandre kan ha felles brannvegg (branngavl). Som oftest er den 2-stein tykk. Brannveggen kan være ført helt opp over tak, eller den kan være avsluttet mot taket med mer eller mindre åpen forbindelse. Brannveggen må kontrolleres for eventuelle svakheter og utettheter. Hvis veggen ikke er ført over yttertaket, må taket innvendig forsterkes til brannmotstand EI 60 (B 60) og sikres mot kollaps som kan gi svikt i brannveggen, eller bygningen må sprinkles. Takopplett og arker nær brannveggen må brannsikres.

⇒ Eksisterende situasjon er tilfredsstillende.

Gjennomføringer i etasjeskillere

Generelt. Vertikale gjennomføringer (skorsteiner, ventilasjonskanaler, vann- og avløpsrør osv.) er ofte brannteknisk svakere enn selve etasjeskillerne. De gir derfor en totalt sett dårligere brannteknisk konstruksjon.

Ventilasjonskanaler er opprinnelig gjerne bygd av blikk eller tre. Kanalene går kontinuerlig fra kjeller til over tak eller fra første etasje til loft, med åpninger til hver leilighet. Disse konstruksjonene er brannteknisk meget dårlige, med lav gjennombrenningsmotstand og store tverrsnitt som gir godt rom for brannspredning. Konstruksjonene bør kles inn med gips som sjakt med brannmotstand. Alternativt kan sjakten erstattes med spirokanaler som brannisoleres og branntettes i gjennomføringer.

⇒ Sjakt for gjennomføringer platekles med to lag gipsplater (13mm $K_2$10 A2-s1,d0 (1-A)).



Bilde 4: Bildene viser eksempler på to av sjaktene som må platekles på loft.

Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

11. Øvrige brannceller (boenheter, boder)

Etasjeskillere - tilstand og byggemåte

I perioden 1870–1940 ble de aller fleste etasjeskillerne utført som trebjelkelag. Bjelkene hadde solide dimensjoner, og mellom disse ble det lagt et stubbeloft med isolasjon av leire. Stubbeloft ble først vanlig i etasjeskillere mot loft, men fra 1900 ble det brukt også i de øvrige bjelkelagene. Stubbeloftet kan være direkte eksponert mot etasjen under eller kledd med himling av trepanel eller gips. Se også Byggforvaltning 722.310 Etasjeskillere med trebjelkelag i eldre bolighus fra perioden 1850–1955. Etasjeskilleren vil ha forskjellig brannmotstand avhengig av hvilken himling den har.

Etasjeskillene i opprinnelig utførelse anses å ha tilfredsstillende brannmotstand der- som de er i god stand. I utgangspunktet kreves det derfor ingen tiltak til oppgradering av dette skillet med mindre det er hull/skader i himlingen. Eventuelle hull/skader i himlingen skal utbedres med hensyn til røyktetthet.

Trebjelkelag

Eksisterende konstruksjon må kartlegges for å bestemme utbedringsbehovet. Etasjeskiller med synlig stubbeloft eller himling av trepanel må utbedres for å oppnå tilstrekkelig brannmotstand. En metode er å kle med plater. Dersom det er ønskelig med trepanel i taket, kan panelet slås direkte på platekledningen. Det kan imidlertid ikke være trepanel i rom som er rømningsvei. Er himlingen opprinnelig pusset, kan etasjeskilleren anses å ha tilfredsstillende brannmotstand hvis den ellers er tett og i god stand. Vær spesielt oppmerksom på tilslutningen mot yttervegger.

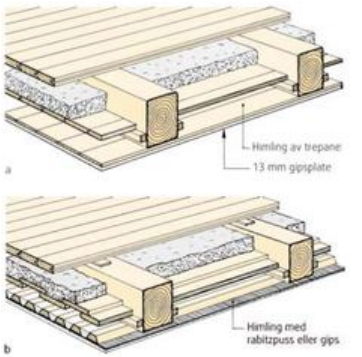


Fig. 42 a og b
Eksempel på utbedring av etasjeskiller til brannmotstand tilnærmet EI 60 (B 60), avhengig av eksisterende konstruksjon
a. Himling av panel kles med 13 mm gipsplater eller tilsvarende. Ved synlig stubbeloft brukes to lag med 13 mm gipsplater eller tilsvarende, med forskjøvne plateskjøter.
b. Pusset himling: Eventuelle skader/sprekker i pussen utbedres.

Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

Nedfôret himling

Nedfôret himling er en alternativ utbedringsmetode. Himlingen kan enten være elastisk opphengt i eksisterende bjelkelag eller festet på separate himlingsbjelker. I hulrommet mellom eksisterende og ny himling må det være minst 50 mm ubrennbar isolasjon (helst steinull). Isolasjonen festes til spikerslag med ståltrådnett eller stikkspikring. Tett godt mot vegger og gjennomføringer. Nedsenkede himlinger gir bedre lydisolasjon. Aktuelle løsninger er vist i Byggforvalting 722.512.

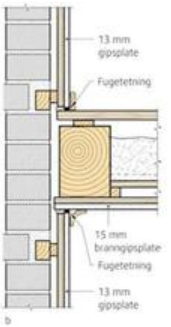
Tabell 41
Veiledende brannmotstand for ulike typer himlinger [921]

Himling	Brannmotstand
Synlig stubbeloft	20-25 min (vanlig konstruksjon mot kjeller)
Himling av panel	40 min
Pusset himling på halm/netting	60 min (tilnærmet EI 60/B 60)

⇒ Enkelte himlinger er allerede nedlektet med gipsplater ($K_2$10 D-2s,d0) og har tilnærmet brannmotstand EI 60 – tilfredsstillende.
⇒ Noen himlinger er originale himlinger i god stand – synes å være tilfredsstillende.

Tilslutninger mellom etasjeskillere

Tilslutningene mellom bygningsdeler er ofte utette. Røyk- og brannspredning skjer dermed raskere enn brannmotstanden i skillekonstruksjonene tilsier. Spesielt gjelder dette i tilslutningene mellom yttervegger og etasjeskiller. Der ytterveggene har innvendig panel er det ofte en gjennomgående, åpen spalte mellom etasjeskiller og mur som kan gi brannspredning.



Mellom bjelkeoppleggene kan også veggpanel være gjennomgående. Utbedring er ikke nødvendig dersom bygningen sprinkles. Uten sprinkling må det være kledning av 13 mm gipsplater eller tilsvarende både på vegg og i himling.

Tilslutningen i hjørnet må tettes. Det må dyttes godt med mineralull rundt vinduer for å hindre at brann trenger inn i luftespalten. Luftespalten bak panelet må føres ut over tak eller via ventiler med brannmotstand, ikke rett inn på loftet.

Dersom himlingen opprinnelig er pusset og i god stand, er ny kledning i himling ikke nødvendig. Hvis både vegg og himling er pusset, og pussen går tett og kontinuerlig over hjørnet, kan man regne med at tilslutningsdetaljen er tilfredsstillende. Skadet puss må utbedres, og det vil da være gunstig å samtidig øke tykkelsen på hjørnepussen for å få høyere brannmotstand.

⇒ Ved stikkprøvekontroll ble tilslutning mellom etasjeskiller og yttervegg kontrollert og funnet å være tettet.

Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

Gjennomføringer i etasjeskillere

Generelt. Vertikale gjennomføringer (skorsteiner, ventilasjonskanaler, vann- og avløpsrør osv.) er ofte brannteknisk svakere enn selve etasjeskillerne. De gir derfor en totalt sett dårligere brannteknisk konstruksjon. Brannsikring av gjennomføringer i brannskillende konstruksjoner er nærmere omtalt i Byggdetaljer 520.342. 452 Rør og kabler. Plastrør og uklassifiserte kanaler kan bygges inn i en sjakt og tettes med betong i etasjeskilleren. Sjaktveggene bør ha brannmotstand minst tilsvarende to lag 13 mm gipsplater. Støpejernsrør og stålrør kan passere en branncellebegrensende bygningsdel dersom gjennomføringen tettes forsvarlig med betong eller spesialmasse for branntetting.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

Skillevegg mellom bruksenheter

Murvegger i eldre gårder kan inneholde et parti av treverk som reduserer den totale brannmotstanden for veggflaten. Hensikten med dette trepartiet var at det skulle kunne dyttes ut for å skaffe rømningsvei fra en leilighet gjennom en annen. Eldre trevegger kan ha relativt høy teoretisk brannmotstand hvis man beregner forkullingshastigheten, men utettheter vil ofte gjøre den reelle brannmotstanden betraktelig lavere. For å hindre horisontal brannspredning mellom leiligheter må skillevegger av tre utbedres til brannmotstand tilnærmet EI 60 (B 60). Dette gjelder også eventuelle gjennomføringer og svakere felter av treverk i murte vegger. Lettvegger av tre kan som regel oppnå tilstrekkelig brannmotstand ved å kles med gipsplater. To lag kledning på begge sider vil vanligvis være nødvendig. Av lydtekniske hensyn er det i noen tilfeller også aktuelt å isolere veggen ved å blåse inn mineralull eller fôre på kledningen og legge mineralull i hulrommet. Utenom rømningsveier kan eksisterende trekledninger kan beholdes dersom veggens brannmotstand er tilfredsstillende.

Inspeksjonen viser at de fleste vegger mellom leiligheter mest sannsynlig har to lag kledning på hver side som gir brannmotstand tilnærmet EI 60. Det er enkelte skillevegger i original utførelse med trepanel som må utbedres.

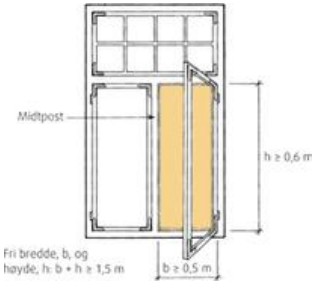
⇒ Enkelte vegger mellom boenhetene har synlig trepanel (gammel utførelse). Disse har ikke tilfredsstillende brannmotstand og må utbedres. Det finnes alternativer som f.eks. å brannlakke eller brannmale panel, og dette må prosjekteres i samråd med leverandør av produkt.

Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

Vinduer og brannbalkong som rømningsvei

Vinduer som er rømningsvei, må være dimensjonert for dette. Vinduene i gamle bygårder vil som oftest ha tilfredsstillende mål. To andre forhold bør tas i betraktning:

- Sidehengslede vinduer gir best rømningsforhold.
- Utadslående vinduer med horisontal dreieakse bør skiftes ut av hensyn til redning fra etasjene over.



Rømningsvinduer i takoppbygg og skrå takflate krever spesiell vurdering, se Byggdetaljer 520.391. Bevarte brannbalkonger, og særlig balkonger med horisontal gangbane, er gunstig der en er avhengig av stigebil for å rømme bygningen.

⇒ Eksisterende situasjon vurderes som tilfredsstillende.

12. Alarmutstyr

Røykvarslere

Et av de viktigste tiltakene for å øke personsikkerheten ved en brann, er å sikre at brannen oppdages og varsles tidlig. Alle boliger skal ha utstyr for røykdeteksjon. Røykvarslerne bør være tilkoblet nett og ha nødbatteri. I leiligheter over flere plan eller i store leiligheter bør røykvarslerne være seriekoblet for å oppnå rask og effektiv varsling av alle i boligen (jfr. veiledning til forebyggendeforskriften).

På grunn av kravet til lydstyrke, minst 60dB i soverom, vil det være nødvendig med flere enn én røykvarsler pr. boenhet der soverommene ligger spredt, der det ellers kan bli lang avstand fra varsleren til soverommet eller på grunn av lydreduksjon i soveromsdøren. Det bør derfor vises særlig omtanke med hensyn til plassering av røykvarslere.

Automatisk brannalarmanlegg

Generelt. Brannalarmanlegget må automatisk alarmére alle i gården om røykutvikling i kjeller, loft eller trapperom, og om brann i en boenhet. En kombinasjon av varmedetektorer i leiligheter og røykdetektorer i fellesrom kan være en god løsning. For å forebygge unødige alarmer, og samtidig gi raskere alarm bør detektorer i boenheter og fellesareal være av typen mulitkriterie-detektorer med CO sensor. I forbindelse med brann i

Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

oppladbare litium ion batterier i elektriske sykler, sparkesykler etc. er man også avhengig av CO sensor i detektorer for å oppdage brannen raskt nok.

Alternativt kan man installere flerkriterie-branndetektorer eller andre detektorer som er like pålitelige og som alarmérer like tidlig. Røykvarslere i leilighetene kommer i tillegg.

Brannalarmanlegget skal være heldekkende i henhold til TEK17 (derav NS3960) og være godkjent i henhold til NS-EN54.

Brannalarmanlegget må være adresserbart, det vil si at man må kunne lese av på sentralen hvor alarmen er utløst. Brannalarmanlegget bør ha sentralenhet med skjerm som har kapasitet til å vise stillestående tekst med god kontrast, aller helst sort tekst på hvit bunn for at beboere raskt skal oppfatte budskap som vises som helhetlig og tydelig. Sentralen plasseres på inngangsplan i hovedtrapperom.

For rutinemessig kontroll av brannalarmanlegg bør det inngås kontrakt med kvalifisert aktør (godkjent av Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnevnd (FG)). Brannalarmanlegg er behandlet i Byggdetaljer 554.712. Brannalarmanlegg må kombineres med effektiv bygningsmessig oppgradering for å hindre røyk- og brannspredning. I sprinklede murgårder er røyktetting viktigst.

Brannalarmanlegget bør være «tilbakekompatibelt» slik at teknologi som kommer i fremtiden på en enkel og rimelig måte kan tilføres brannalarmanlegget og derved gi brannalarmanlegget bedre funksjoner og lengre levetid.

Murgårder som inneholder salgslokaler, kontorer, lagre eller garasjer bør ha brannalarmanlegg, eventuelt sprinkleranlegg.

Det er brannalarmanlegg i bygget. Det ble opplyst under befaring at dette ikke er knyttet opp mot vaktsentral.
⇒ Brannalarmanlegg oppgraderes til kategori 2.

Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

13. Slokkeutstyr

Manuelt slokkeutstyr

Manuelt slokkeutstyr skal være tilgjengelig i hver leilighet, i kjeller og på loft. Det anbefales husbrannslanger pluss håndslokkeapparat i hver leilighet. I kjeller og på loft bør slokkeutstyr plasseres ved dører til trapperom.

Forskrift om brannforebygning kapitel 2, § 7, krever at eieren skal sørge for at boliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett.
- Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver.
- Skum- eller vannapparat på minst 9 liter.
- Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A.
- Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Service og kontroll skal gjennomføres i henhold til Norsk standard for service og vedlikehold av brannslokkere, NS3910.

⇒ Det er montert brannslokkeapparat i kjeller, i boenhetene og på loft.

Automatisk sprinkleranlegg

Generelt. Installasjon av sprinkleranlegg bør alltid vurderes. Dette kan økonomisk være et gunstig alternativ fordi bygningsmessige tiltak i stor grad kan reduseres. Et sprinkleranlegg vil med meget stor sannsynlighet slokke eller kontrollere brannen i det rommet den oppstår, forutsatt at det er tilstrekkelig vanntilførsel. Sprinkling er også aktuelt hvis flere beboere i gården ikke er i stand til å rømme uten assistanse eller man ønsker å ta vare på spesielle kvaliteter i en eksisterende bygning. Ved sprinkling av kjeller og loft må det tas spesielle hensyn. Man må for eksempel benytte tørranlegg eller frostvæskeanlegg dersom det er fare for frost. Videre må man ta hensyn til at det kan være høy relativ fuktighet i kjellere. For rutinemessig kontroll av sprinkleranlegg bør det inngås kontrakt med kvalifisert aktør (godkjent av Forsikringsselskapenes Godkjennelsesnevnd (FG)). Sprinkleranlegg er behandlet i Byggdetaljer 550.361. Se også Byggdetaljer 550.363.

Bygningsmessige tiltak som kan reduseres ved sprinkling.
Følgende gjelder dersom bygningen fullsprinkles:

- Bygningen kan ha bare én trapp.
- I bygning med bare én trapp kan trappa føres til kjeller.
- Opprinnelige (uklassifiserte) vinduer kan beholdes.

- Oppdeling av kjeller er ikke nødvendig.
- Opprinnelige kledninger og overflater i rømningsveier og trapperom kan beholdes.
- Tiltak for å øke brannmotstanden til hovedkonstruksjoner (vegger og etasjeskillere) er ikke nødvendig. Gjennomføringer må likevel røyktettes og bør utbedres til brannmotstand minst EI 30 (B 30).
- Dører fra leiligheter til trapperom trenger ikke å være selvlukkende.
- Brannalarmanlegg kan sløyfes eller forenkles, men røykvarslere i boliger må beholdes.
- Anbefalinger ved innredning av loft til bolig kan fravikes (må vurderes i hvert tilfelle).

Det er montert sprinkler i kjeller og i trapperom. Sprinkler anlegget var koblet ut ved befaringstidspunktet.

⇒ Sprinkleranlegg utbedres og settes tilbake til i funksjonell tilstand.

14. Konklusjon – utbedringer som må utføres

Tilstandsgrad

Tilstandsgradene (TG) er et utrykk for byggverkets tilstand i forhold til referansenivået.

Tilstands -grad	Tilstand ift. referansenivå	Betydning	Tidsplan for utbedring
TG 0	Ingen avvik	Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre. Løsningen tilfredsstiller FOB § 8. Ingen tiltak nødvendig, men anbefalt.	Ikke krav om utbedring, men anbefalt.
TG 1	Mindre avvik	Avvik eller mangel på dokumentasjon er ikke vesentlig for referansenivået. Liten betydning for personsikkerheten. Kan være løsninger som var tillatt da bygget ble oppsatt eller gitt som dispensasjon fra bygningsmyndighetene.	Krav om utbedring. Tiltak utbedres innen 2-5 år.
TG 2	Vesentlige avvik	Vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Mangler på vesentlig dokumentasjon eller feil utførelse / vedlikehold.	Krav til utbedring. Tiltak utbedres innen 0-2 år.
TG 3	Stort eller alvorlig avvik	Byggverket eller delen har totalt eller nært forestående funksjonssvikt, eller behov for strakstiltak. Fare for liv og helse og behov for strakstiltak.	Krav til utbedring. Må utbedres straks.
TGIU	Ikke undersøkt	Delen er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon for riktig utførelse. Mulig avvik kan innebære vesentlige konsekvenser og risiko. Det er behov for dypere undersøkelser for å avdekke eventuelle avvik.	Bør undersøkes nærmere.

Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

Registrerte avvik og beskrivelse av tiltak

Følgende må gjøres for å få bygningen til å tilfredsstille funksjonskravene angitt i Byggeforskrift av 1985:

Avvik	Registrerte avvik	Tiltak	TG
1	Dør mellom trapperom og boder har ikke tilstrekkelig brannmotstand.	Dører til bodene oppgraderes til B30.	TG 2
2	Det forekommer enkelte skader på etasjeskillere mellom kjeller og 1.etasje.	Himling av rabbitzpuss: Skader/sprekker i pussen utbedres.	TG 2
3	Gjennomføringer i kjeller er ikke tilstrekkelig sikret med tanke på brann og røykutvikling.	Gjennomføringer i kjeller tettes på en forskriftsmessig måte.	TG 3
4	Det er ikke tilstrekkelig brannmotstand på skillekonstruksjon mellom trapperom og loft.	Skillekonstruksjon mellom loft og trapperom oppgraderes til brannmotstand tilsvarende EI 60	TG 2
5	Ventilasjonskanaler på loft er ikke tilstrekkelig sikret med tanke på brann.	Kanaler platekles med to lag gipsplater.	TG 2
6	Enkelte skillevegger mellom boenheter har ikke tilstrekkelig brannmostand.	Skillevegger mellom boenheter oppgraderes til brannmotstand EI 60.	TG 2
7	Brannalarmanlegget er ikke koblet opp mot vaktsentral.	Brannalarmanlegg oppgraderes til kategori 2.	TG 2
8	Sprinkleranlegg i bygget er ikke i funksjonell stand.	Sprinkleranlegg utbedres og settes tilbake til i funksjonell tilstand.	TG 3

Tollbugata 8B, 0152 OSLO
post@oslobrannkonsult.no
Telefon: 48481914

15. Utbedring – forslag til fremdrift

Funn oppsummert i kapittel 14 bør utføres så raskt som mulig. Enkelte av tiltakene er relativt kostbare, så det vil nok være ønskelig å fordele tiltakene litt utover i tid. Tiltakene er gitt et anbefalt gjennomføringstidspunkt, denne er gitt med bakgrunn i tilstandsgrad, konsekvensgrad og kompleksiteten av tiltaket.

Under er forslag til fremdriftsplan:

2024

- Sprinkleranlegg utbedres og settes tilbake til i funksjonell tilstand.
- Brannalarmanlegg oppgraderes til kategori 2.
- Etasjeskiller mellom kjeller og 1. etasje utbedres (tetting av hull og åpninger).
- Gjennomføringer i kjeller tettes på en forskriftsmessig måte.

2025

- Skillevegger mellom boenheter oppgraderes til brannmotstand EI 60.
- Skillekonstruksjon mellom trapperom og loft oppgraderes til EI 60.
- Kanaler på loft platekles med to lag gipsplater.

2026

- Dører til bodene i trapperom oppgraderes til B30.

Rapport slutt

Brann- og redningsetaten

Oslo

Borettslaget Dovregaten 5

Postboks 6666, St Olav Plass
0129 Oslo

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbeh.:	Dato:
	24/2025 - 2	Michelle Helen Silvana Aker Åström, 91652323	12.01.2024

Dere må sende oss dokumentasjon på at brannsikkerheten har økt

Tilsynsrapport

Objekt:	Adresse:	Gnr/bnr:
	Dovregata 5 A - C	

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn hos dere 10. januar 2024. Under tilsynet fant vi 2 avvik.

Dere må sende oss en skriftlig tilbakemelding innen 12.mai 2024.

Hva skal dere sende oss?

- En brannteknisk vurdering av bygget, samt en fremdriftsplan som beskriver hvordan og når avvikene skal rettes.
- En redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas.

Tilbakemeldingen må dere merke med saksnummer 24/2025, og sende oss på e-post:
postmottak@bre.oslo.kommune.no
eller som brev til:

Brann- og redningsetaten
Østensjøveien 27
0601 OSLO

Dette betyr de ulike begrepene
Avvik: Krav etter brann- og eksplosjonsvernlovgivningen som ikke er oppfylt.

Kommentar: Her beskriver vi konkrete funn, og kommenterer hvilke konsekvenser dette får for brannsikkerheten hos dere.

Disse avvikene må dere rette:

Avvik nr. 1:
Eier har ikke sørget for og dokumentert at sikkerhetsnivået i hele byggverket er oppgradert slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler.

Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging §§ 8 og 10.

Kommentar:
Under tilsynet ble det blant annet avdekket følgende mangler/svakheter ved brannsikkerheten:

- Svekkelser i form av åpninger og skader i etasjeskille mellom kjeller og overliggende etasje.
- Skille mellom kjeller og trapperom har ikke nødvendig brannmotstand.
- Gjennomføringer i kjeller ikke tettet forskriftsmessig.
- Det foreligger ikke dokumentasjon på at bygget er vurdert opp mot sikkerhetsnivået i BF 85 eller senere byggeregler (dokumentasjonsgrunnlag).

Disse funnene underbygger at dere ikke har foretatt en oppgradering av brannsikkerheten i byggverket i henhold til kravet i forskrift om brannforebygging § 8.

Kravet til oppgradering av byggverk er et såkalt funksjonskrav. Det innebærer at kravet angir en overordnet målsetting som skal nås. Denne målsettingen kan nås ved å følge de konkrete kravene i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF 85), ved bruk av analyse til å dokumentere at det samlede sikkerhetsnivået i BF 85 er oppfylt, eller ved en blandingsmodell der man bruker preaksepterte ytelser så langt de passer, og analyse på tiltak som avviker fra preaksepterte ytelser.

I en 1890-gård/eldre murgård vil det normalt ikke være mulig å følge de konkrete kravene i BF85, på grunn av svake etasjeskiller. Oppgraderingskravet tillater derfor såkalte tekniske bytter. Det vil si at ett sikkerhetstiltak kan byttes ut med et annet sikkerhetstiltak. For eksempel kan automatisk brannslokkeanlegg i noen tilfeller erstatte branncelleinndeling i en 1890-gård/eldre murgård. Det forutsettes imidlertid at det samlede sikkerhetsnivået blir minst like høyt som ved oppfyllelse av de preaksepterte ytelsene.

Dere som eiere kan velge å sammenligne byggverket med sikkerhetsnivået i byggereglene i BF85 eller senere, men dere må da forholde dere til det samlede sikkerhetsnivået innenfor én og samme forskrift.

De branntekniske manglene/svakhetene som ble avdekket under tilsynet, blant annet ikke fungerende branncellebegrensende bygningsdeler og svake etasjeskiller kan føre til svært rask brann- og røykspredning ved en eventuell brann. Det er derfor viktig å påbegynne arbeidet med oppgradering av brannsikkerheten straks. Oppgraderingen av brannsikkerheten kan gjøres ved at eier utarbeider en brannteknisk vurdering av byggverket som sier noe om hvilke tiltak som må gjennomføres for å ivareta brannsikkerheten, samt at det utarbeides en handlingsplan med tidsfrister for gjennomføring av tiltakene.

Vi presiserer at de nevnte funnene, kun underbygger at bygården ikke er oppgradert. Det vil derfor ikke være tilstrekkelig å kun utbedre disse for å lukke avvikene.

Dersom dere ikke selv har kompetanse til å dokumentere brannsikkerheten ved tilstandsanalyse-/statusrapport, må dere sørge for at dette gjennomføres og at dokumentasjonen utarbeides av kvalifisert rådgiver.

Dere skal i neste tilbakemelding sende oss en kopi av den branntekniske tilstandsrapporten og en fremdriftsplan som viser når dere skal gjennomføre tiltakene.

Avvik nr. 2:
Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid.

Avvik fra:
Forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.

Kommentar:
Under tilsynet ble det ikke vist dokumentasjon på at det var iverksatt et systematisk sikkerhetsarbeid. Det ble blant annet avdekket følgende mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet:

- Det var utført arbeid på branncellebegrensende konstruksjoner som ikke var tilfredsstillende utført med tanke på nødvendig brann- og røykmotstand.
- Det var lagring av brennbart materiale i rømningsveier og fellesarealer.

Tilsynet avdekket videre at kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket ikke er overholdt. På bakgrunn av dette mener vi at det systematiske sikkerhetsarbeidet er utilstrekkelig.

Systematisk sikkerhetsarbeid er et fast system for å redusere risiko. I praksis har begrepet nesten samme betydning som internkontroll. Det systematiske sikkerhetsarbeidet skal sikre at byggverket blir kontrollert, vedlikeholdt og oppgradert slik at sannsynligheten for brann blir redusert, og slik at det blir minst mulig konsekvenser dersom brann skulle oppstå.

Forskrift om brannforebygging § 9 stiller krav til at dere skal fastsette *mål*, iverksette *planer* og *tiltak* for å sikre byggverket mot brann. Videre må dere iverksette:

- Rutiner som sikrer at kravene til brannsikkerheten som gjelder for byggverket blir overholdt.
- Rutiner som sikrer at mangler ved brannsikkerheten blir avdekket, rettet opp og forebygget (herunder et velfungerende avviksbehandlingssystem).
- Rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge mangler ved det systematiske sikkerhetsarbeidet (internrevisjon/internevaluering)

Det systematiske sikkerhetsarbeidet må sees i sammenheng med oppgradering av byggverket og gjennomføring av tiltak. Det vil normalt være den branntekniske vurderingen som sier noe om hvilke tiltak som må gjennomføres. Dere må på bakgrunn av kommende branntekniske vurdering, vurdere hvilke rutiner og tiltak som sikrer at branntekniske bygningsdeler installasjoner og utstyr blir kontrollert, vedlikeholdt og oppgradert i fremtiden.

Det er imidlertid viktig at det iverksettes rutiner som sikrer at risikoen i byggverket holdes på et så lavt nivå som mulig, frem til og under selve rehabiliteringsarbeidet. Dette kan gjøres ved iverksettelse av rutiner som eksempelvis hindrer unødvendig risiko for brann, sikre at beboerne har tilstrekkelig brannvarsling til enhver tid og at rømningsveier opprettholder sin funksjon, herunder at det ikke plasseres gjenstander/byggematerialer i rømningsveier, samt at eventuelle hindringer fjernes.

Dere skal i neste tilbakemelding sende oss en redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet, som beskriver hvordan person- og brannsikkerheten ivaretas.

Oppsummering av tilsynet
Tilsynet ble gjennomført med styreleder i sameiet, og alle fellesarealer ble befart. Det ble informert om videre saksgang.

Tilsynet er gjennomført ved gjennomgang av branndokumentasjon og stikkprøver i bygget, for å kontrollere at det er samsvar mellom dokumentasjonen og de faktiske forholdene.

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke har gjort en fullstendig brannteknisk gjennomgang av bygget, og har med det ikke sjekket alle forhold som kan ha betydning for brannsikkerheten.

Disse var til stede ved tilsynet
Geir Fjordbo representerte eier
Michelle Åstrøm representerte Brann- og redningsetaten

Har dere spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 91652323 eller e-post postmottak@bre.oslo.kommune.no.

Anvendt regelverk

- Eiers og brukers plikt til brannsikring av bygg fremgår av brann- og eksplosjonsvernloven § 6, og forskrift om brannforebygging kapittel 2 og 3.
- Tilsynet er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 13, forskrift om brannforebygging § 18.
- Vi skal avgi en skriftlig rapport, til den som er ansvarlig for tilsynsobjektet, om resultatet av kontrollen. Etter tilsyn i virksomhet hvor det er krav om verneombud skal hovedverneombud ha kopi av rapporten. Dette i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 36.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Med vennlig hilsen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Mottakere:
Borettslaget Dovregaten 5 Postboks 6666, St Olav Plass 0129 Oslo

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.04.24
Selskapsnummer: 1593 **Selskapsnavn:** Borettslaget Dovregaten 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Husordensregler Borettslaget Dovregata 5

av 6. april 1988, endret på generalforsamling 22.mai 1995 og 4.april 2006

1.Bruk av leiligheten

Den enkelte beboer plikter å sørge for ro i sin leilighet og for at alle som gis adgang til bolig eller området for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne.

Hamring, banking el. støyende arbeider må ikke finne sted **etter klokken 21.00**. Enhver beboer har krav på nattero i tiden klokken 23.00 – 06.00. Ved selskapelighet etter klokken 23.00 må ekstra hensyn tas til naboer.

Musikk- eller sangundervisning må ha styrets **skriftlige** samtykke.

Ingenting, bortsett fra toalettpapir, skal kastes i vannklosettene.

Hver leilighet skal ha brannslange og to røykvarslere. I tillegg har leilighetene fra 2-4 etasje også redningstau. Dette er utstyr som tilhører borettslaget og som ikke skal fjernes når leiligheten fraflyttes.

Beboerne plikter å holde rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør oppvarmet, slik at frysing av disse unngås.

Det finnes ingen stoppekran til hver leilighet. Dersom det skulle oppstå en situasjon som medfører at man må stenge vanntilførselen finnes det en hovedkran for hele bygården som må benyttes. Hovedkrana finnes i kjelleren under oppgang A (bak sikringsskapene) og er merket slik at den skal være lett å finne. Ved planlagte reparasjoner skal beboerne gis beskjed med oppslag på forhånd.

2.Fellesarealer

Utgangsdører/port **skal** holdes låst til enhver tid hele døgnet.

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den beboeren som forvolder skaden.

Vinduer i oppganger skal ikke stå åpne om natten.

Oppganger og fellesarealer på loft og i kjeller skal være fri for uvedkommende gjenstander. Årsaken til dette er at det skal være frie rømningsveier i en nødssituasjon. Dette vil også gjøre arbeidet til redningsmannskap langt lettere.

Den enkelte beboer er ansvarlig for at det holdes ryddig rundt postkassene. Reklamemateriell skal fjernes av den enkelte beboer, og ikke etterlates i trappeoppgangene.

Det kan oppstå noe fuktighet i kjellerbodene. Beboerne bes derfor om ikke å oppbevare ting som ikke tåler fukt i disse bodene, men i stedet bruke loftsbodene. Det må heller ikke plasseres gjenstander for nær ytterveggen (grunnmuren) i bodene. Det skal være 30 cm fra eiendeler og inn til veggen. Lufteventilene i kjellerbodene skal i sommerhalvåret stå åpne og i vinterhalvåret lukket.

Det er ikke tillatt å benytte andre navneskilt på ringetablå og postkasse enn den type styret til enhver tid bestemmer. Skiltene blir bestilt av styret. Ved skilt til andeler hvor ikke eieren selv bor i leiligheten vil eieren bli belastet med kostnaden.

3.Bruk av vaskerom

Vaskerommene er til fri benyttelse av alle beboerne uten at man trenger å skrive seg på lister. Dersom en tøyvask er ferdig vasket eller tørket kan den tas ut av maskinene dersom ikke eieren selv har gjort det.

Tørketrommelen **må** tømmes for lo i filtrene i dør og døråpning.

Ta kontakt med noen i styret dersom det er feil på maskinene. Sørg for at det er ryddig på vaskerommene!

4.Dyrehold

Anskaffelse av dyr må godkjennes av styret. Lufting av hunder skal ikke skje i bakgård, og **eieren plikter å holde sin hund i bånd innenfor gårdens områder**.

5.Søppel

Enhver plikter å holde det ryddig rundt søppelkassene. Annet enn vanlig husholdningssøppel skal **ikke** plasseres i søppelkassene – dette må den enkelte beboer selv sørge for å få fjernet. Vanligvis bestiller styret søppelcontainere til dugnadene slik at beboerne har anledning til å bli kvitt avfall.

Nærmeste returstasjon for farlig avfall er i Pilestredet park. Der finnes også returpunkter for glass og metall. Jamfør for øvrig renholdsverkets bestemmelser.

6.Dugnad

Styret innkaller til dugnad to ganger i året hvor alle beboerne blir tildelt oppgaver.

De som stiller på dugnaden vil få utbetalt kr 600 per dugnad.

Alle andelshavere vil i tillegg til ordinære felleskostnader betale 100 kr ekstra per måned for å dekke godtgjørelsen som utbetales etter dugnaden.

Man oppfordrer den enkelte beboer å sørge for at husordensreglene blir etterfulgt. **Brudd på husordensreglene kan medføre erstatningsansvar eller ved vesentlig mislighold salgspålegg**.

STYRET

BORETTSLAGET DOVREGATA 5

Borettslaget Dovregata 5 på nett

Nettsider for borettslaget

Vedtekter

Vedtekter for Borettslaget Dovregata 5

1.Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Dovregaten 5 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor og forretningsførsel

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 300,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn to andeler.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3
Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

4. Vedlikehold

4-1 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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med
unntak av varmekabler.

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

4-3 Støtte til oppgradering av soilrør

(1) Borettslaget finansierer nye soilrør dersom andelseieren velger å skifte ut gamle soilrør under oppussing. Følgende regler må overholdes:

(2) Arbeidet må bli gjort av autorisert rørlegger.

(3) Pris for soilrøroppgradering må fremgå separat av tilbudet. Det må innhentes minst tre tilbud.

(4) Kostnadene må bli godkjent av styret før arbeidsstart.

(5) Styret kan velge å kontrollere planlagt, pågående eller utført soilrøroppgradering med ekstern konsulent. Andelseier og tiltakshaver må legge til rette for eventuell inspeksjon.

(6) Tiltakshaver skal adressere faktura for oppgradering av soilrør direkte til Borettslaget Dovregata 5.

(7) Styret må motta fotografisk og skriftlig dokumentasjon som viser klart hvilke rør som har blitt skiftet.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 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.

5-2 Pålegg om salg

(1) 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 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.

6. Felleskostnader

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer med 2 til 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og nestleder er ett år, øvrige styremedlemmer to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 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.

(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.

7-3 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 laget 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,
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 laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styrelederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styrete kan gi prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 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, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 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.

(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 krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

(4) Innkallelser til og referat fra ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger og annen informasjon kan sendes ut via E-post/elektronisk kommunikasjon til den enkelte sameier.

8-4 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

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 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 andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

Sider

- Husordensregler
- Info om avtalen med Get
- Om borettslaget
- Vedtekter

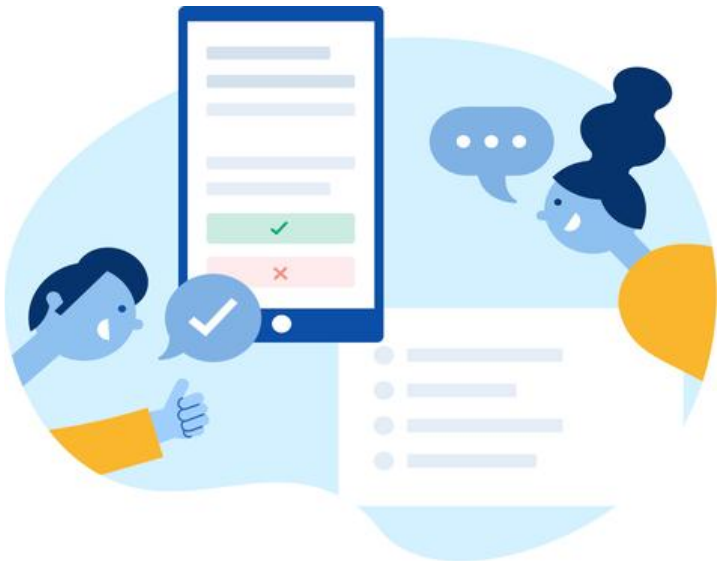
Siste innlegg

- Generalforsamling
- Oppdatert vedlikehaldsplan
- El-kontroll 2015
- Radonmåling
- 2-roms i oppgang C til sals

Siste kommentarer

- Hallvord R. M. Steen (styreleder) til Nye soilrør ved oppussing?
- Benestad til Problem med sikringen?
- Borettslaget Dovregata 5 på nett » Nye soilrør ved oppussing til Vedtekter
- Elisabeth Dalseg til Problem med sikringen?
- Hallvord R. M. Steen (styreleder) til Ny 3-roms til sals i borettslaget

Design by Beccary and Weblogs.us · XHTML · CSS



Ekstraordinært årsmøte 2023

Borettslaget Dovregaten 5

25. oktober 2023

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Dovregaten 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

25. oktober 2023 kl. 19:00, Pilestredet 15 A - IT Consult 7. etasje (heis til 6 + en trapp opp) .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Ekstraordinær generalforsamling 25. oktober 2023

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling for å behandle og stemme over hvorvidt borettslaget skal bytte samtlige vinduer i leilighetene med en kostnadsramme på kr 4.500.000,-. I tillegg ønsker styret å få godkjenning på å reparere eller bytte vinduer i alle oppganger med en kostnadsramme på kr 1.000.000,-. Vi anbefaler alle å møte opp da dette vil øke fellesutgiftene med minst 30%, økte renter bidrar til usikkerhet rundt økningen. Det også er delte oppfatninger om man trenger å bytte vinduene i leilighetene.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Avstemming over hvorvidt vi skal bytte alle vinduer sameiet.
6. Vinduer i trappeoppgangene
7. Oppdatere plantegninger og areal på leilighetene i matrikkelen.
8. Utleie av andelsleiligheter - vedtektsendring - gebyr til borettslaget på kr 1.500,- pr. utleieforhold for langtidsleie.
9. Balkonger bygget i 2019 - orienteringssak
10. Boligskatt

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Dovregaten 5

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Geir Fjordbo er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Avstemming over hvorvidt vi skal bytte alle vinduer sameiet.

Forslag fremmet av:
Saken er fremmet av to beboere som har punkterte glass i sine vinduer, og mener disse trengs å byttes.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På den ekstraordinære generalforsamlingen som ble avholdt 22. mai 2023 ble vedtaket om bytting av samtlige vinduer omgjort. Årsaken var at saken ikke sto på innkallingen til ordinær generalforsamling 2023. Vedtaket var derfor ugyldig.

Kostnadsrammen på utskifting av vinduer er ca. kr 4.500.000, (mai 2023). Et alternativ kan være å kun bytte vindusglassene som er ødelagt. På ekstraordinær generalforsamling ble det påpekt at utskiftning av alle vinduer vil øke felleskostnadene med ca 25-30%. Flere beboere mente at energiforbruket i deres leilighet er lavt, selv med vinduene som står der i dag, og at det derfor ikke er en prioritert sak å bytte ut vinduene.

Dovregata 5 står på gul liste, over verneverdige bygg hos Riksantikvaren. Det er derfor flere krav vi er pålagt å følge. Styret har innhentet anbud på utskifting og bytting av vinduer i leilighetene. Disse er veldig varierende i forhold til pris og kvalitet. Styret ønsker at det diskuteres ulike muligheter.

Styrets innstilling

Styret er delt i sin oppfatning om man skal bytte vinduer nå, eller om vi bør vente noen år. Vinduene ble byttet i 1986. Tilstanden på vinduene i leilighetene er generelt god. Felleskostnadene vil øke med minst 30 % for hver leilighet, dersom alle vinduer skal byttes. Prisen som ble innhentet i mai (før renteøkning og kronekursnedgang) var på ca. kr 50.000,- pr. vindu. Innvendig maling og eventuelt påsetting av nye lister kommer i tillegg. Et alternativ til å bytte alle vinduene er å bytte ut glass i vinduer der disse er ødelagte.

Forslag til vedtak 1

Alle vinduer i sameiet skiftes ut. Kostnadsramme kr. 4.500.000,-. Innvendig listing og maling må dekkes av hver enkelt andelshaver.

Forslag til vedtak 2

Vi bytter kun glass som er punktert i de leilighetene dette gjelder

Sak 6

Vinduer i trappeoppgangene

Forslag fremmet av:
Denne saken har vært fremmet ved flere tidligere anledninger.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vinduene i trappeoppgangene trenger en oppgradering eller bør byttes før de forfaller helt.

Styrets innstilling

Styret mener det er nødvendig å reparere eller bytte vinduene i trappeoppgangene. Det har vært innhentet anbud på total renovering på ca kr 1.000.000,-. Styret mener det burde være mulig å renovere vinduene billigere enn dette, men har foreløpig ikke funnet et egnet alternativ. Derfor ber styret om at generalforsamlingen godkjenner en rehabilitering av disse vinduene med en kostnadsramme på kr 1.000.0000,-. Styret vil se på alternative løsninger for rehabiliteringen, og vil så langt det er mulig forsøke å beholde og reparere de originale vinduene, fremfor å skifte dem.

Ved å bytte til nye isolerglassvinduer vil trappeoppganger bli langt bedre isolert enn slik de fremstår i dag, derfor stemmes det over 2 forslag.

Forslag til vedtak 1

Vinduer i trappeoppgang byttes med nye isolerglass vinduer i gammel stil. Kostandsramme kr 1.000.000,-.

Forslag til vedtak 2

De originale vinduene restaureres. Kostnadsramme kr 1.000.000,-.

Sak 7

Oppdatere plantegninger og areal på leilighetene i matrikkelen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er tildels store avvik på areal som er registrert i matrikkelen i forhold til faktiske forhold. når det gjelder plantegningene over leilighetene i sameiet vårt. Enkelte leiligheter har vært registrert med opptil 30 m² i avvik når det gjelder størrelse. Plan og bygningsavdelingen i Oslo kommuen har nå funnet frem flere gamle vedtak , og rettet opp feilen etter at styret har arbeidet med denne saken. Tidligere søknader om plassering og bygging av våtrom er også kommet på plass.

Styrets innstilling

Styret mener det er viktig å få korrekte plantegninger på plass for borettslaget med tanke på fremtidige konflikter ved salg. Styret foreslår å innhente anbud for å få tegnet inn leilighetene slik de fremstår i dag, og levere oppdaterte tegninger til Oslo kommune.

Forslag til vedtak

Styret innhenter anbud på å få tegnet nye plantegninger for hele borettslaget.

Sak 8

Utleie av andelsleiligheter - vedtektsendring - gebyr til borettslaget på kr 1.500,- pr. utleieforhold for langtidsleie.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er endel leiligheter som leies ut over kortere og lengre tid. Styret henstiller til at slik utleie skal følge borettslagsloven og vil etterse at reglene overholdes. Det er kostnader forbundet med utleie som styret ønsker dekket inn fra utleier, slik som behandling av søknad, eventuelt nye eller flere nøkler, navneskilt endring mm.

Styret minner om reglene for utleie via Airbnb i borettslag:

Fra 1. januar 2020 er det lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret.

- Du må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien.
- Hvis du låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30 dagene.
- Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager

Styrets innstilling

Styret fremmer et forslag til et engangsgebyr pr. utleieforhold på kr 1.500,- for å dekke merarbeid og direkte kostnader pr. utleieforhold.

Forslag til vedtak

Vedtektsendring: Dersom en andelseier leier ut sin leilighet i (forhold til godkjente regler for utleie) betales et engangsgebyr pr. utleieforhold på kr 1.500,- for å dekke merarbeid og direkte kostnader pr. utleieforhold.

Sak 9

Balkonger bygget i 2019 - orienteringssak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I forbindelse med utbygging av balkonger 2019/20 ble det vedtatt å endre vedtektene. Balkongene ble betalt direkte av den andelseier som valgte å benytte seg av muligheten. Det ble ikke foretatt en endring i vedtektene selv om vedtektsendringene ble vedtatt av generalforsamlingen. Dette burde både tidligere styre, og den enkelte andelseier som har solgt, passet på at ny eier var klar over. Vedtektsendringene som ble vedtatt innebærer fremtidig vedlikeholdsansvar. for den enkelte sameier som har balkong. Fordi endringen ikke er blitt gjort i vedtektene, vil vedlikeholdsansvaret nå tilfalle alle andelseiere.

Styrets innstilling

Styret ønsker at denne saken diskuteres og taes opp på neste ordinære generalforsamling.

Forslag til vedtak

Saken taes på neste generalforsamling.

Sak 10

Boligskatt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Leilighetene i sameiet med en formuesverdi på over kr. 5.714.00 er pålagt å betale boligskatt til Oslo kommune. Dette skal betales av den enkelte andelshaver. Frem til nå har denne blitt betalt av borettslaget. Beløpene ble ansett av tidligere styre for å være så lave at de ikke ble belastet den enkelte andelseier. OBOS vil heretter fordele kostnadene til de aktuelle leilighetene over felleskostnadene.

Styrets innstilling

Boligskatt betales av den enkeltes andelseier over fellesutgiftene. Det er den enkeltes andelseier plikt å gi Oslo kommune korrekte tall på verdi av leiligheten.

Forslag til vedtak

Boligskatt til Oslo kommune betales av den enkelte andel det gjelder.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.10.23
Selskapsnummer: 1593 **Selskapsnavn:** Borettslaget Dovregaten 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Borettslaget Dovregaten 5

Organisasjonsnummer: 948095610
Møtet ble avholdt 21. april kl. 14:00, Dovregata 5.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styreleder, Geir Fjordbo, er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Geir Fjordbo er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Registering av stemmeberettigede

Det registreres fremmøte stemmeberettigede og eventuelt fremlagte fullmakter.

Styrets innstilling
Det registreres fremmøte stemmeberettigede og eventuelt fremlagte fullmakter.

> **Forslag til vedtak:**
> Det registreres fremmøte stemmeberettigede og eventuelt fremlagte fullmakter.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtatt. Eirik Vassenden og Vårin Gulbrandsen underskriver referatet
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
> ✓ **Vedtatt.**

6. Rehabilitering av vinduer i oppgangene - oppstart høsten 2024

Styret har endelig fått et seriøst firma til å rehabilitere vinduene. Vi har valgt å gå for en fast pris hvor alt er inkludert i stedet for å velge en løsning hvor sluttsum er ukjent. Dessverre har vi måttet overskride tidligere vedtatt budsjett, men siden endel vinduer også medfører fare ved at glass har ramlet ut fra vinduer i 4. etasje har styret sett seg nødt til å foreta et valg om snarlig rehabilitering. Det er få firmaer som utfører disse jobbene og styret mener at det valgte firma har gode referanser og vil utføre arbeidet på en meget god måte. Vinduene vil bli tatt ut og totalrestaurert på verksted. Alt av dårlig treverk, kitt og "maling" erstattes av riktig materialer. Vi har valgt siste "malingsanbefalinger" fra Riksantikvaren, noe som også medførte økte kostnader.

Styrets innstilling
Vi foretar låneopptak på kr 1.230.000,- for å sette vinduene fra 1890 i oppgangene i stand etter gamle håndverkstradisjoner.

> **Forslag til vedtak:**
> Vi foretar låneopptak på kr 1.230.000,- for å sette vinduene fra 1890 i oppgangene i stand etter gamle håndverkstradisjoner.
> ✓ **Vedtatt.**

7. Brannsikringstiltak.

Oslo brann- og redning var på befaring i januar 2024. Det var flere forhold de påpekte som måtte utbedres, blant annet en fullstendig brannteknisk analyse. En slik analyse må utføres av godkjente firma. Styret innhentet flere anbud fra kr 20.000,- til kr. 120.000,-. Vi valgte et godkjent firma som er kjent for å finne gode løsninger for oppgraderinger. Prisen fra dette firmaet er kr 25.500,- inkl mva.

Trolig vil en lukking av avvik i rapporten beløpe seg til kr 1- 1.200.000,- pluss. Utbedringen vil kunne gjøres i løpet av en fireårsperiode.

Styrets innstilling
Styret følger anbefalingene til lovpålagte oppgraderinger og foreslått fremdriftsplan fra Branntek AS. Denne må endelig godkjennes av Oslo brann- og redning. Styret foretar et låneopptak på kr 1.000.000,- for å utføre lovpålagte oppgraderinger vedrørende brannsikringstiltak, herunder sette sprinkleranlegget i oppgangene i

forskriftsmessig stand. Dersom det viser seg å være for lite, kan styret ytterligere foreta et låneopptak på inntil kr 500.000,- for å utføre lovpålagte utbedringer i forhold til brannsikkerhet.

Bedre dokumentasjon til beboere om bruk av brannalarmen bør utarbeides, inkludert veiledning som deles ut til nye leietagere.

Forslag til vedtak:
Styret følger anbefalingene til lovpålagte oppgraderinger og foreslått fremdriftsplan fra Branntek AS. Denne må endelig godkjennes av Oslo brann- og redning. Styret foretar et låneopptak på kr 1.000.000,- for å utføre lovpålagte oppgraderinger vedrørende brannsikringstiltak, herunder sette sprinkleranlegget i oppgangene i forskriftsmessig stand. Dersom det viser seg å være for lite kan styret ytterligere foreta et låneopptak på inntil kr 500.000,- for å utføre lovpålagte utbedringer i forhold til brannsikkerhet.

✓ **Vedtatt.**

8. Fremtidig økonomi - Vurdere mulighetene til salg av deler eller hele loftet for å dekke større fremtidige vedlikeholdskostnader.

I 2023 bestilte styret en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra OPAK for å få en objektiv og profesjonell vurdering av tilstanden på bygget vårt. Rapporten (se vedlagt) vil være et nyttig verktøy for å prioritere oppgraderings- og vedlikeholdsprosjekter på en god måte i årene fremover. I tillegg bestilte styret en Brannteknisk analyse for å sikre at bygget er iht. lovpålagte krav etter krav fra Oslo brann- og redning.

Rapportene avdekker et behov for betydelige investeringer i vedlikehold de kommende årene. Dette inkluderer oppgradering av felles elektrisk anlegg og vann/avløp, samt oppussing av tak og utskiftning av vinduer i leilighetene.

Borettslaget har lite lån, men sistnevnte på bekostning av manglende oppgraderinger og vedlikehold de siste årene. Vi er nødt til å ta opp mer lån for å holde bygget i en akseptabel stand, samt gjennomføre lovpålagte krav fra myndighetene.

Styret har diskutert hvordan man skal finansiere de anbefalte (og i noen tilfeller pålagte) tiltakene. I denne forbindelse ønsker styret å utforske muligheten til å selge råloftet til et selskap som kan bygge ut leiligheter. Et slikt salg kunne ha gitt oss muligheten til å gjennomføre tiltakene uten å ta opp betydelige lån (som igjen vil resultere i økte felleskostnader). I tillegg ville det blitt flere leiligheter som skal innbetale felleskostnader. Det finnes eksempler på borettslag som har fått oppgradert bygårder som vår uten å foreta låneopptak. Vi vil da kunne får en stor verdiøkning på våre leiligheter og en bygård med høy standard som vil kreve lite vedlikehold fremover.

Styret planlegger å utrede denne muligheten nærmere og gi mer informasjon på neste Generalforsamling. Vi tar gjerne imot tilbakemeldinger/spørsmål fra beboerne om saken.

Styrets innstilling
Styret innhenter mer informasjon inkl. anbud fra aktører som kan være interesserte i å kjøpe og videreutvikle loftet med nye leiligheter, og forbereder en beslutningssak til neste Generalforsamling.

Forslag til vedtak:
Styret innhenter mer informasjon inkl. anbud fra aktører som kan være interesserte i å kjøpe og videreutvikle loftet med nye leiligheter, og forbereder en beslutningssak til neste Generalforsamling.

✓ **Vedtatt.**

9. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000,-

✓ **Vedtatt. Styret fordeler honoraret på medlemmene**

10. Tiltak for å bedre lydisolering mellom boenheter

Fremmet av: Anna Espedal

Det er meldt inn til styret at enkelte beboere opplever at det lytt mellom leilighetene og ønsker å ta dette opp som en sak på Generalforsamling.

Styrets innstilling
Styret ønsker å høre hva generalforsamlingen tenker om dette, men grunnet andre store vedlikeholds- og lovpålagte oppgraderinger foreslår vi å utsette denne saken til neste generalforsamling. Da bør det være kartlagt hvem som eventuelt har ansvaret for dette og hvor mange som er berørt av dette, samt hva en slik oppgradering innebærer.

Forslag til vedtak:
Styret ønsker å høre hva generalforsamlingen tenker om dette, men grunnet andre store vedlikeholds- og lovpålagte oppgraderinger foreslår vi å utsette denne saken til neste generalforsamling. Da bør det være kartlagt hvem som eventuelt har ansvaret for dette og hvor mange som er berørt av dette, samt hva en slik oppgradering innebærer.

✓ **Vedtatt. Styret arbeider med å klargjøre vedtektene slik at det framgår hva som er styrets og beboers ansvar.**
Ytterdørene til leilighetene bør i tillegg "løftes" fordi de siger og det blir lydlekkasjer.

11. Dugnad

Det planlegges med en fellesdugnad etter endt generalforsamling.
I motsetning til tidligere, ønsker vi i år at vi sammen blir enige om prioriteringen av dugnadsoppgavene, slik at vi får dekket de viktigste.

For de som ikke har mulighet til å delta fysisk på generalforsamling/dugnad, vil det også bli hengt opp en liste med resterende dugnadsoppgaver i prioritert rekkefølge.

Styrets innstilling
Vi håper at flest mulig har mulighet til å stille, arbeidsoppgaver blir prioritert og fordelt etter møtet.

Forslag til vedtak:
Vi håper at flest mulig har mulighet til å stille, arbeidsoppgaver blir fordelt etter møtet.

✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Geir Fjordbo og styremedlem Hallvord R. M. Steen er på valg.

Styremedlemmer Ingrid Victoria Ree Glastad og Halvor Bergtun sitter 1 år til.

Anna Espedal og Helene Kristine Wekre er foreslått til nytt medlem i styret. Det har ikke kommet inn flere forslag til styremedlemmer. Styret anbefaler at flere melder seg til verv i styret, da det vil bli endel større prosjekter som skal gjennomføres i regi av borettslaget.

Innstilling
Styret innstiller på at Geir Fjordbo fortsetter som styreleder i et år til.

Anna Espedal og Helene Kristine Wekre innstilles som styremedlem.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Fjordbo

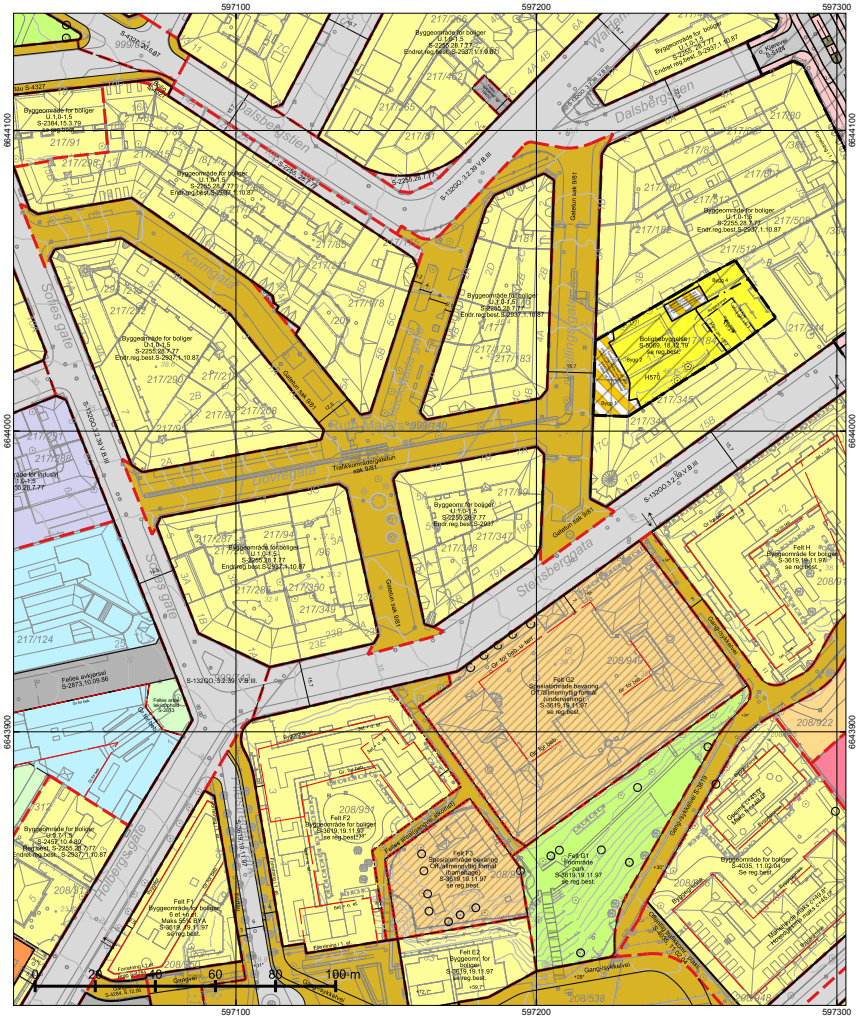
Følgende stilte til valg:
Geir Fjordbo

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Anna Espedal
Helene Kristine Wekre

Følgende stilte til valg:
Anna Espedal
Helene Kristine Wekre

Transaksjon 09222115557516214054 Signert GF, EV, VG



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143408/ 86512666
Deres ref.: 200402
Adresse: DOVREGATA 5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/98

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

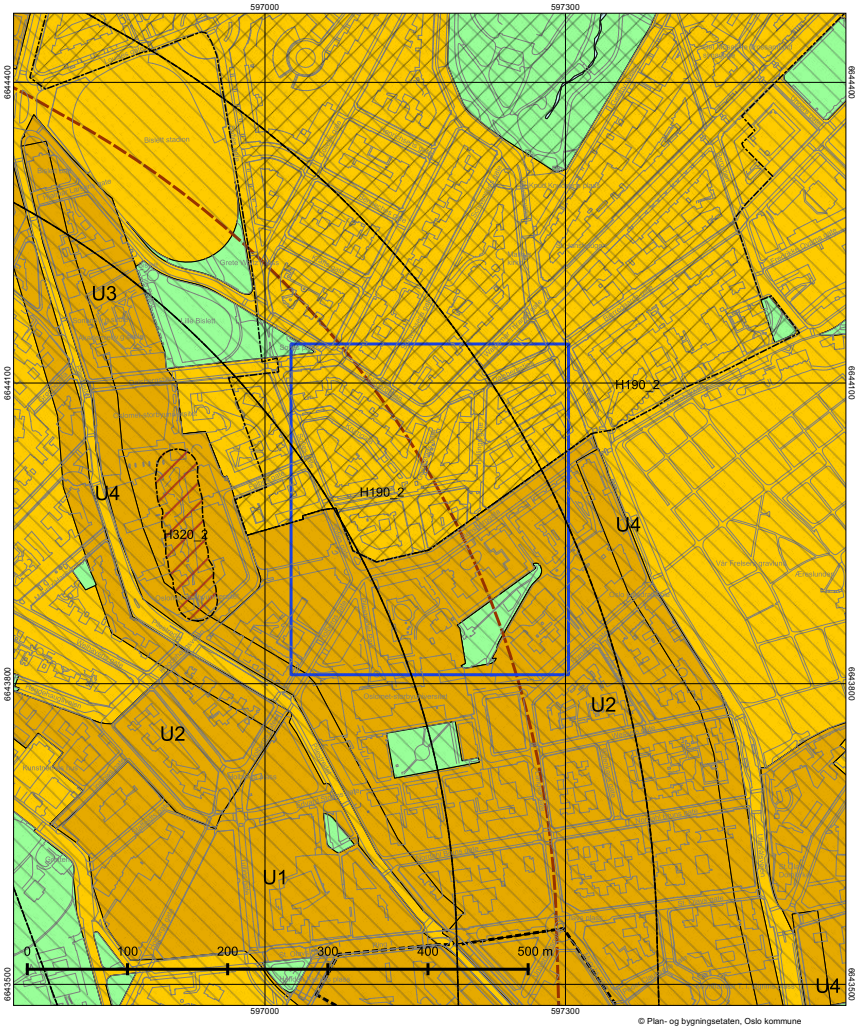
- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

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

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eksisterende tre som skal bevares
- Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143408/86512666
Deres ref.: 200402

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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
DOVREGATA 5A

Dato: 21.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512666
1443

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 98

Vi viser til bestilling av 20250521 for DOVREGATA 5A.

GNR. 217 BNR. 98

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 07.01.1875.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

593 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

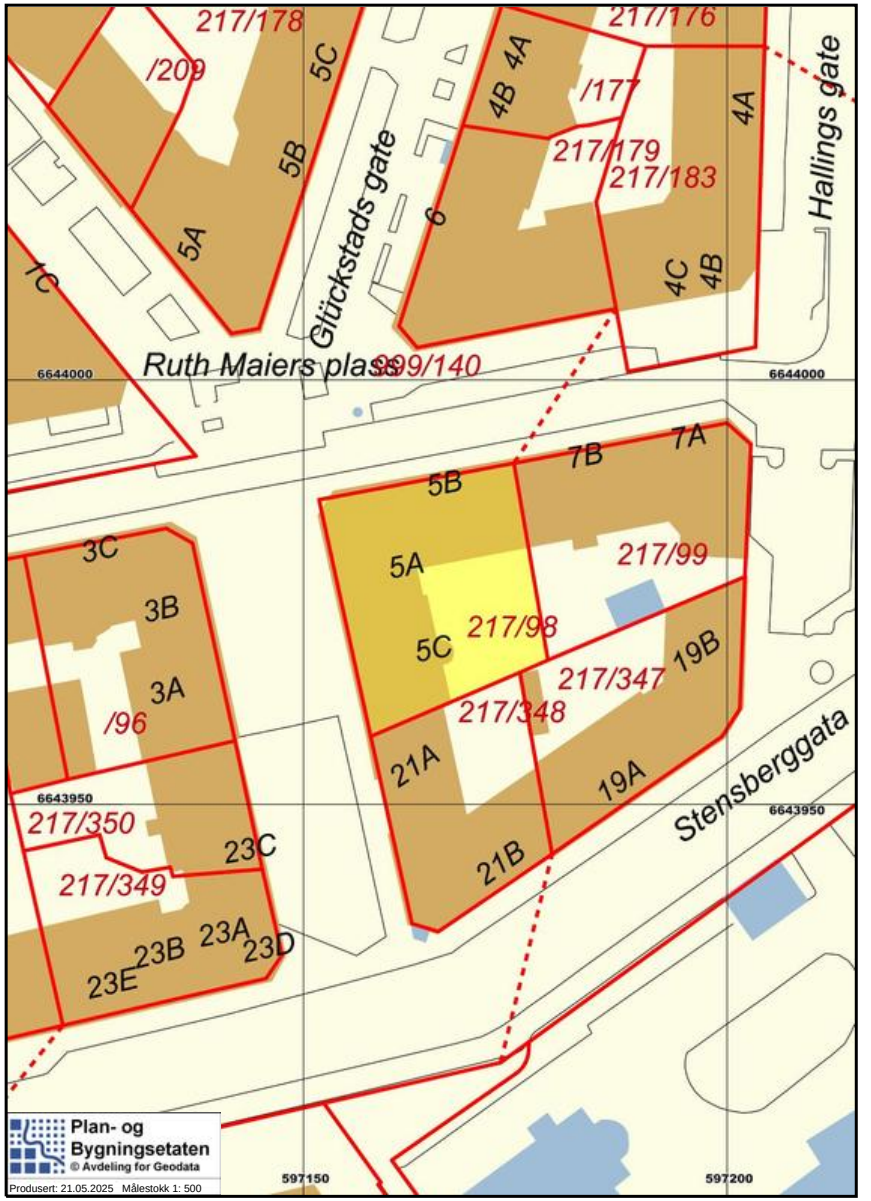
Kristin Tveit
Enhetsleder

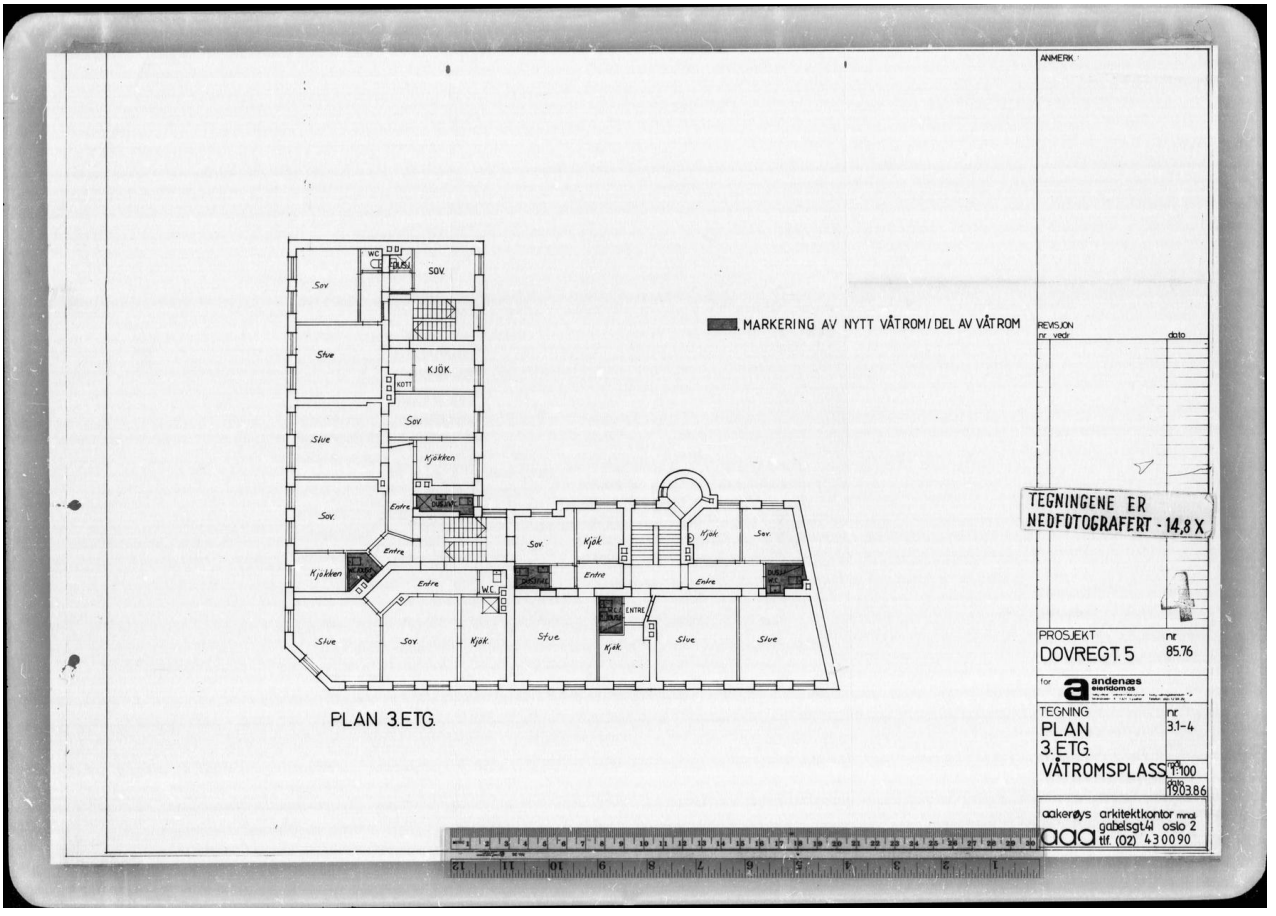
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA




ANMERK.
MARKERING AV NYTT VÅTROM/DEL AV VÅTROM
REVISJON
nr. vedr. dato
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X
PROSJEKT
DOVREGT. 5
nr.
85.76
for
andenæs eiendom as
TEGNING
PLAN
3. ETG.
VÅTROMSPLASS
nr.
3.1-4
M 1:100
dato
19.03.86
aakenøys arkitektkontor mnal
gabelsgt 41 oslo 2
tlf. (02) 43 00 90
PLAN 3.ETG.

FERDIGATTEST
ARKITEKTUR - BYGGESAK - DOKUMENTTJENESTER

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	200402
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	21.05.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	DOVREGATA 5A
Postadresse:	0170 OSLO
Matrikkel:	0301-217/98

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 200402

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Kyrre Pedersen, arkitekter AS
St. Olavs gt. 3
0165 OSLO

Dato: 29 APR. 2005

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200411855-7 Saksbeh: Ellen Gulbrandsen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DOVREGATA 5C	Eiendom:	217/98
Tiltakshaver:	Altmulig Bygg AS	Adresse:	Dag Hammarskiolds vei 48 0585 OSLO
Søker:	Kyrre Pedersen, arkitekter AS	Adresse:	,St. Olavs gt. 3, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - DOVREGATA 5C

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Bjørn R. Vemer
For avdelingsenhetsleder

Ellen Gulbrandsen
saksbehandler

Kopi til:
Altmulig Bygg AS, Dag Hammarskiolds vei 48, 0585, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Ringside Rørleggerbedrift AS
Geitmyrsveien 52 B
0455 OSLO

Dato: 19 MARS 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200606037-8 Saksbeh: Anita Jahnsen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	DOVREGATA 5C	Eiendom:	217/98
Tiltakshaver:	Hilde Meløy og Rolf Baltzersen	Adresse:	Dovregata 5, 0170 OSLO
Søker:	Ringside Rørleggerbedrift AS	Adresse:	Geitmyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	vedlikehold og utbedring (§89)

FERDIGATTEST - DOVREGATA 5C

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Mari Helene Slagsvold
for avdelingsenhetsleder

Anita Jahnsen
saksbehandler

Kopi til: Hilde Meløy og Rolf Baltzersen, Dovregata 5, 0170 OSLO

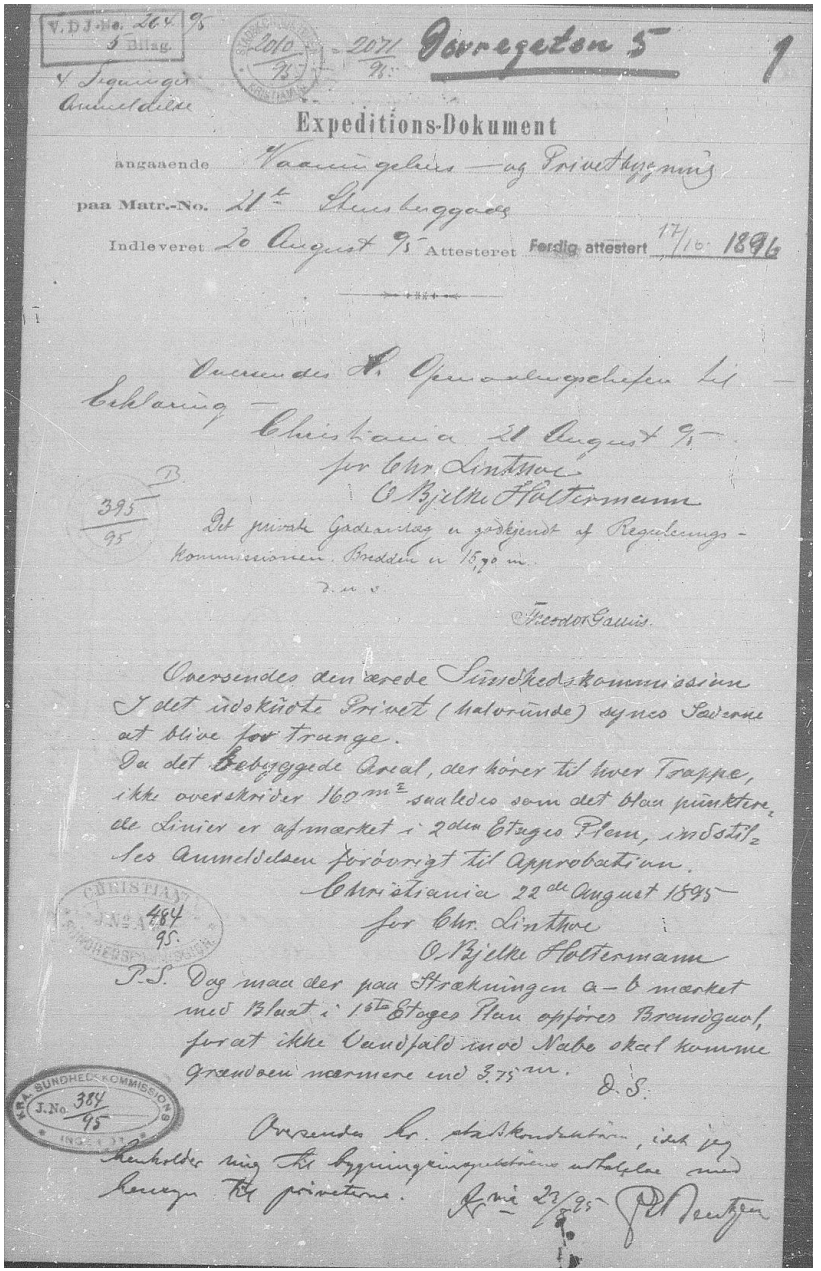
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



V. D. J. No. 264/95
1 Bilag.
1 Tegninger
Anmeldelse

Lobo 2071/95

Overgeaden 5 1

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus og Privetbygning

paa Matr.-No. 21c Stensberggaard

Indleveret 20 August 95 Attesteret Ferdig attestert 17/10 1896

Undertegnede Kommunelæge har i Anledning af Anmeldelse af 20 August 95 for Chr. Linthoe ved Bygmester Hoffermann besigtiget det paa Matr. No. 21c Stensberggaard paagaaende Arbeide, hvorved et Privet skal indrettes i Forbindelse med Vaaningshuset, og skal herved bemærke, at det paagjældende Privet er beliggende i Kjælderen, og at Afløbsledningen fra samme vil blive at føre til Kloakledningen i Overgeaden.

Det private Gadeanlæg er godkjendt af Reguleringskommissionen. Bredden er 15,70 m.

Christiania 21 August 95.

Theodor Gaarder.

B. 395/95

Overendes den ærede Sundhedskommission.

I det indsendte Privet (halvrunde) synes Sidevæggene at blive for tynde.

Da det bebyggede Areal, der hører til hver Trappe, ikke overskrider 160 m² saaledes som det blaa punkterede Linier er afmærket i 2den Etages Plan, indstilles Anmeldelsen forøvrigt til Approbation.

Christiania 22de August 1895

for Chr. Linthoe

O. Bjelke Hoffermann

CHRISTIANIA SANITETS-KOMMISSION J. No. 484/95

P.S. Dog maa der paa Strækningen a–b mærket med blaat i 1ste Etages Plan opføres Brandgavl, forat ikke Vandfald ved Nabo skal komme dybere end 3,75 m.

D. S.

KGL. SUNDHEDS-KOMMISSION J. No. 384/95

Overendes Kr. Stadskondukteur, idet jeg henholder mig til Bygningsinspektionens Skrivelse med Hensyn til Privetens Anbringelse.

Kristiania 23/9 95 J. H. Mentzen

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldes ikke GAB

Arbeidets art
Innr. vaskerom i kjeller samt w.c. og dusj i 1.-4.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	Jnr.
Dovregata 5		86/1251

Byggherre
Andenæs Eiendom A/S
Strandvn. 4

1324 LYSAKER

Ansvarshavende
Siv.ing. Thorbjørn Ingvaldsen
c/o Andenæs Eiendom A/S
Strandvn. 4

1324 LYSAKER

THE/tfn
Dato 25.november 1988

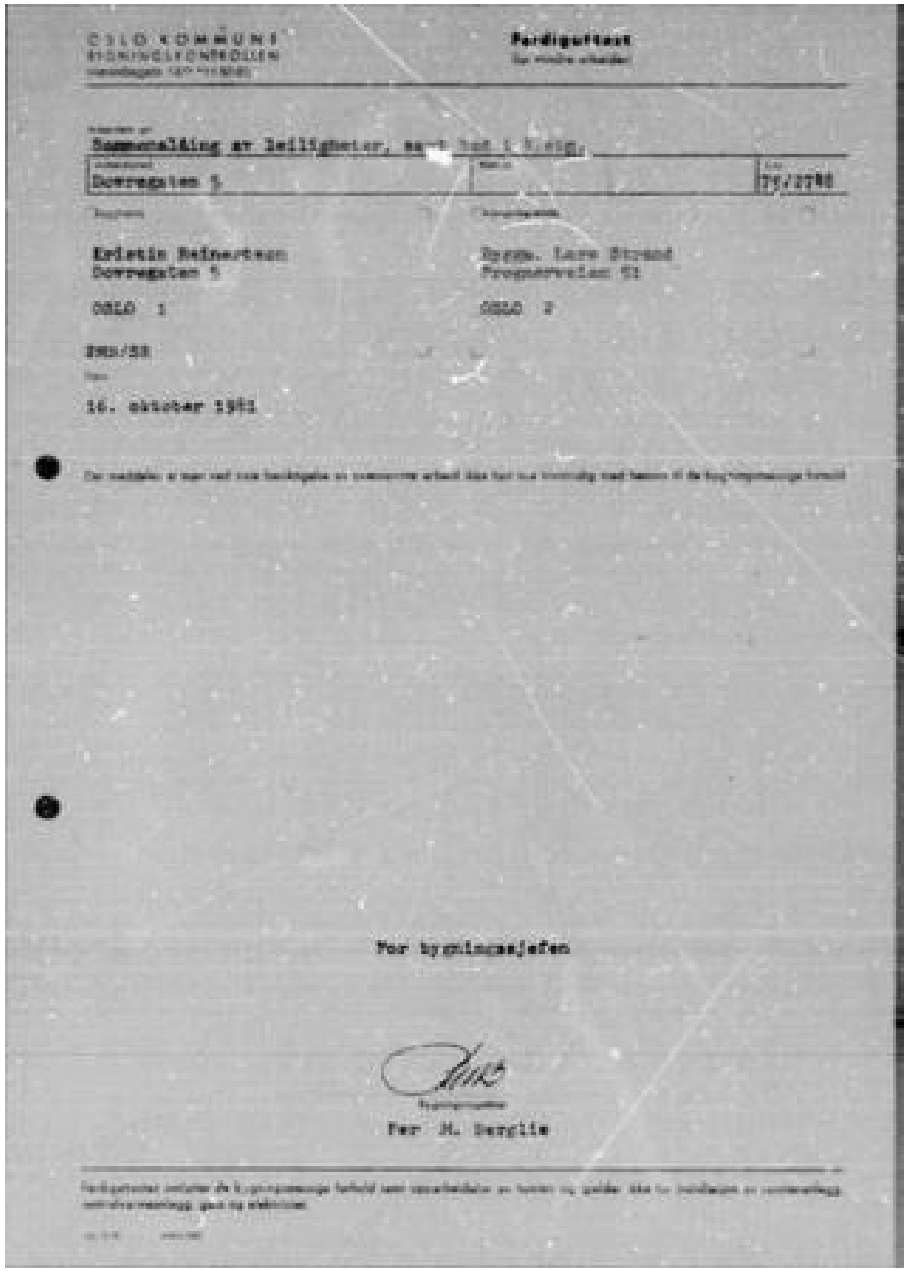
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SKI C-16 ANDVORD



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Fardigattest

Sammenslåing av leiligheter, se søknad av 5.aug.

Dovregaten 5 — 75/2780

Kristin Heinertsen
Dovregaten 5
OSLO 1

Bygm. Lars Strand
Frognerveien 61
OSLO 2

BMS/SS

16. oktober 1981

For byggingssjefen

Per H. Bergile

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 04.02.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201907263-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Hildegunn Ohren | Arkivkode: 531

Byggeplass:	DOVREGATA 5	Eiendom:	217/98/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET DOVREGATEN 5, v/Regnskapstjenester Linda Dalan	Adresse:	Kjelsåsveien 131B, 0491 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Dovregata 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 24.01.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201907263			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	16.06.2019	4/9
Plan 3. etasje	B1913-02	20.05.2019	4/14
Plan 4. etasje	B1913-03	20.05.2019	4/15
Snitt	B1913-06	20.05.2019	4/16
Fasade 2	B1913-05	20.05.2019	4/18
Plan 2. etasje	B1913-01	20.05.2019	6/2
Fasade	B1913-04	20.05.2019	6/3

Andre forhold

Tillatelsen er påklaget, men klagen er ikke endelig avgjort. Dersom behandling av klagen fører til at kommunens tillatelse blir opphevet eller omgjort, må vi vurdere tiltaket på nytt.

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

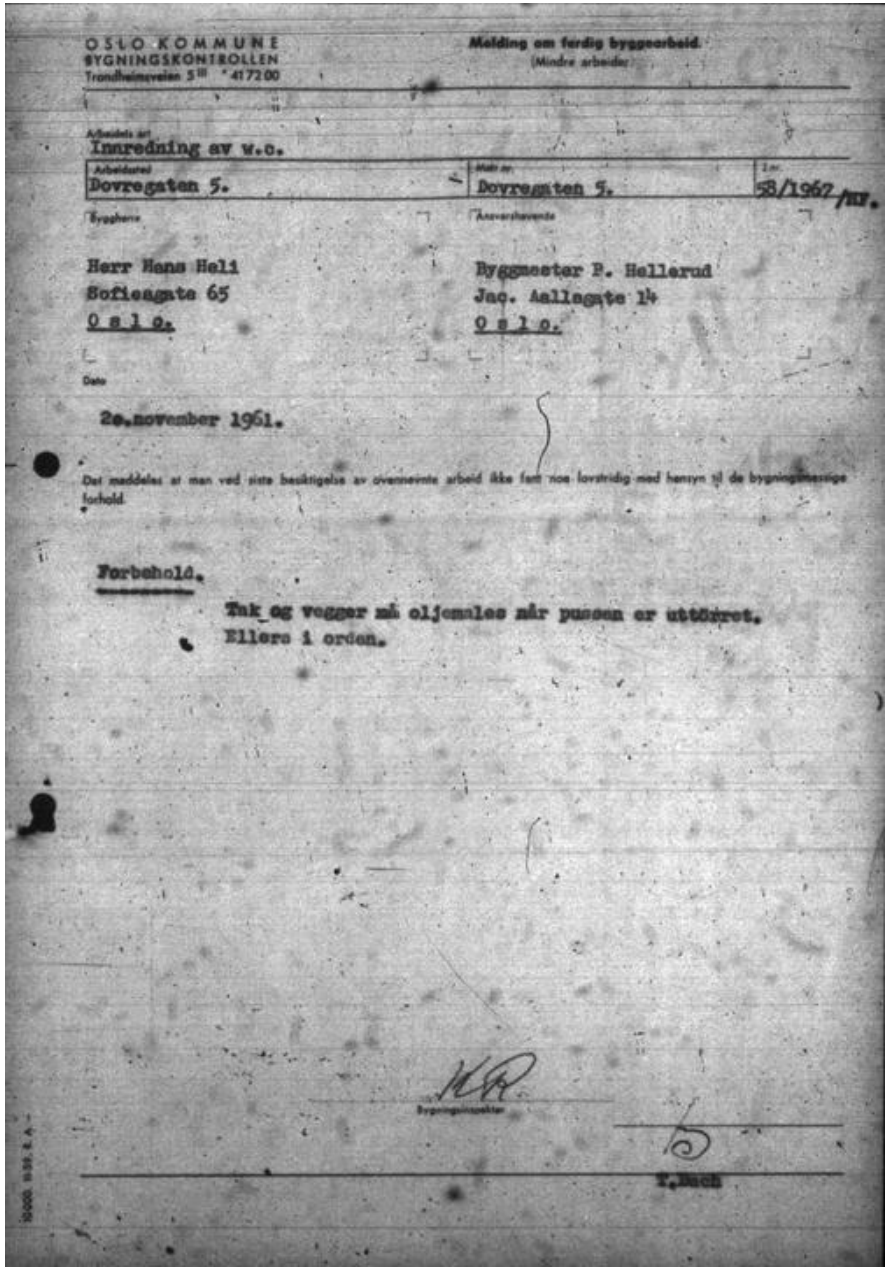
Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by vest

Hildegunn Ohren - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET DOVREGATEN 5, v/Regnskapstjenester Linda Dalan, Kjelsåsveien 131B, 0491 OSLO
Harumi Fujita, Dovregata 5 A, 0170 OSLO



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 417200

Melding om ferdig byggearbeid
(Mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av w.c.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Dovregaten 5.	Dovregaten 5.	58/1962 /MF.

Byggherre

Herr Hans Heli
Sofiesgate 65
O s l o.

Ansvarshavende

Byggmester P. Hellerud
Jac. Aallsgate 14
O s l o.

Dato

2e.november 1961.

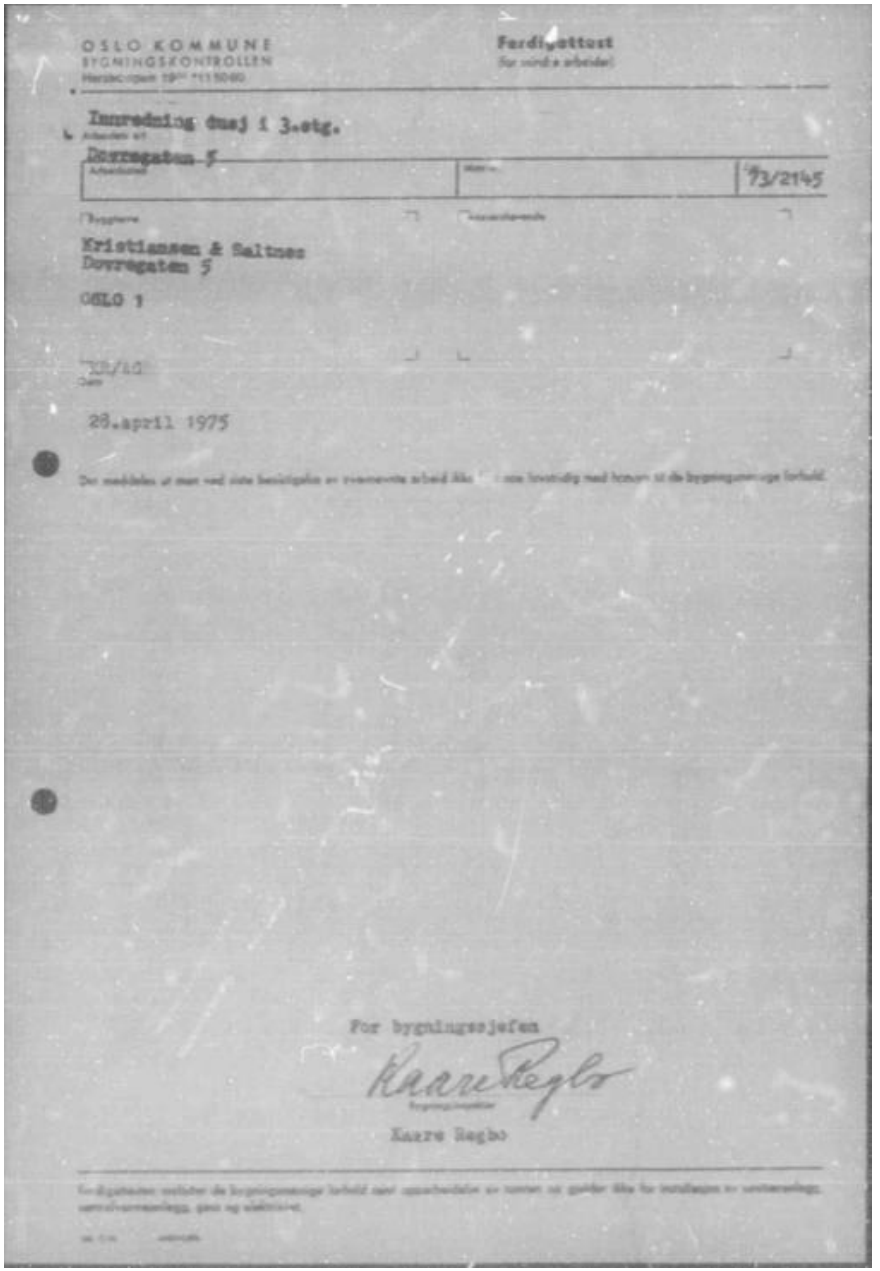
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold.

Tak og vegger må oljemales når pussen er uttørret.
Ellers i orden.

Bygningsinspektør

T.Bach



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
for mindre arbeider

Innredning dusj i 3.etg.
Arbeidet er

Dovregaten 5
Arbeidssted

73/2145

Byggherre

Kristiansen & Saltnes
Dovregaten 5

OSLO 1

28/10
Dato

28.april 1975

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Kaare Regbo
Bygningsinspektør

Kaare Regbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppvarmingsanlegg av kommunen og gjelder ikke for installasjon av ventilasjonsanlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 8-0304/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Dovregata 5A 0170 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 98 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no