NORDVIK

Jutulveien 35

2 soverom | 82 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Jutulveien 35

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
36	Tilstandsrapport
56	Andre vedlegg
188	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
191	Forbrukerinformasjon om budgivning
192	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.02.2026









Nøkkelinformasjon

Lys & vakker 3(4) roms leilighet over 2 plan med utbyggingsmulighet - Stor og solrik hage & veranda - IN ordning vedtatt

Prisantydning	**11 450 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**12 201 829,-**
Fellesgjeld	**750 449,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 769,-**
BRA-i	**82 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1920**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Nordvik Ullevål v/ Stian Pedersen har gleden av å presentere enda en leilighet i populære Tåsen Hageby!

Jutulveien 35 er en flott leilighet og innehar en attraktiv beliggenhet. Den har også utbyggingsmuligheter, der du kan bygge inn terrassen gjennom 2 etasjen og loftet. Basert på tegning hos nabo som utbygget sin så økte boarealet med ca 38 kvm fordelt på begge etasjene. Nytt potensielt areal er da ca 120 kvm.

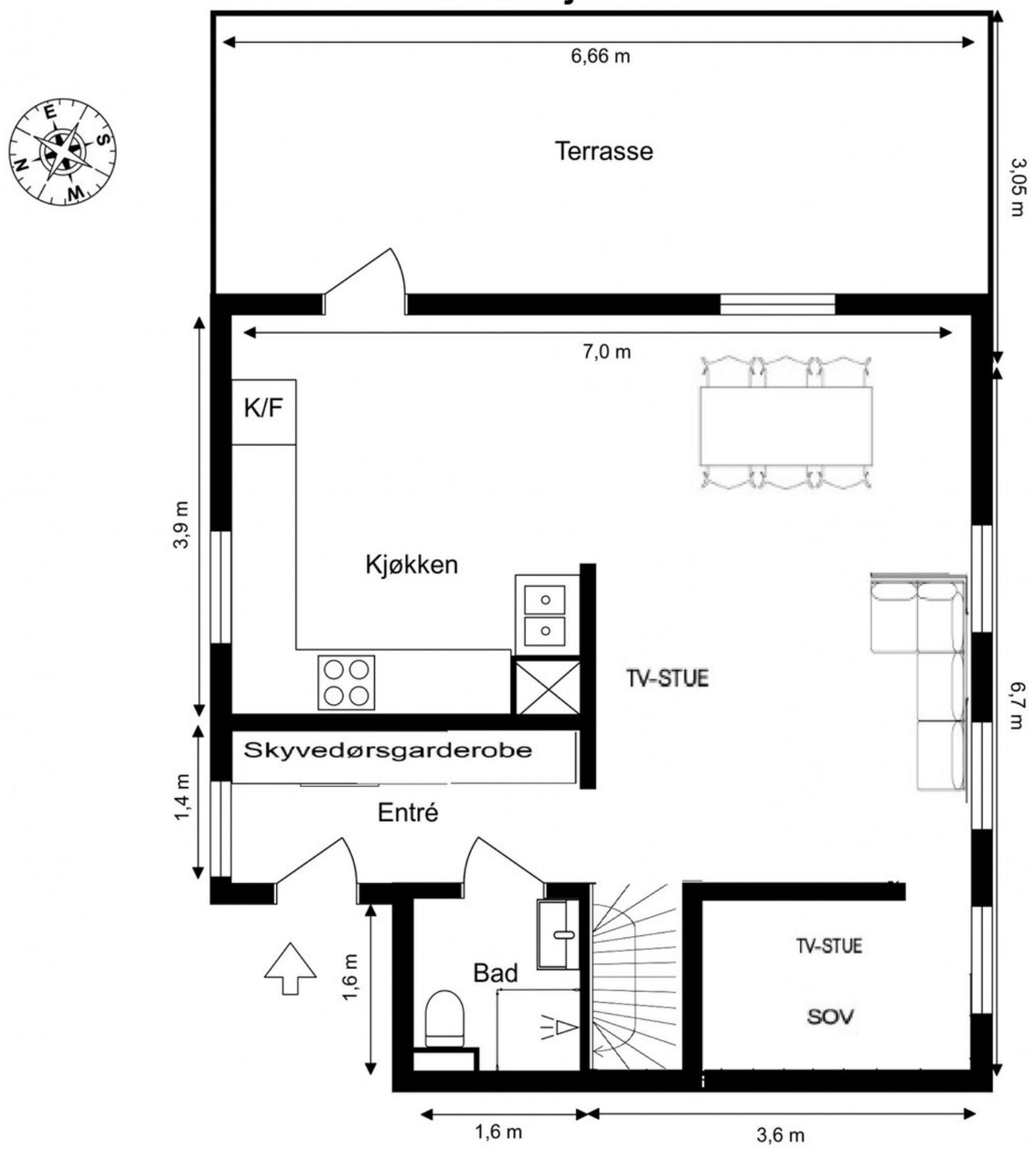
Hvis du ikke har planer om å utbygge så er det fortsatt en innholdsrik og flott leilighet. Gjennomgående og luftig stue med delvis åpen løsning til kjøkkenet. Utgang fra kjøkken til en stor veranda på 20 kvm. Egen stor hage som er perfekt for barnefamilie.

Her bor du i et sjarmerende og familievennlig nabolag med kort vei til skoler, barnehager og flotte grøntområder.



Jutulveien 35 0853 OSLO

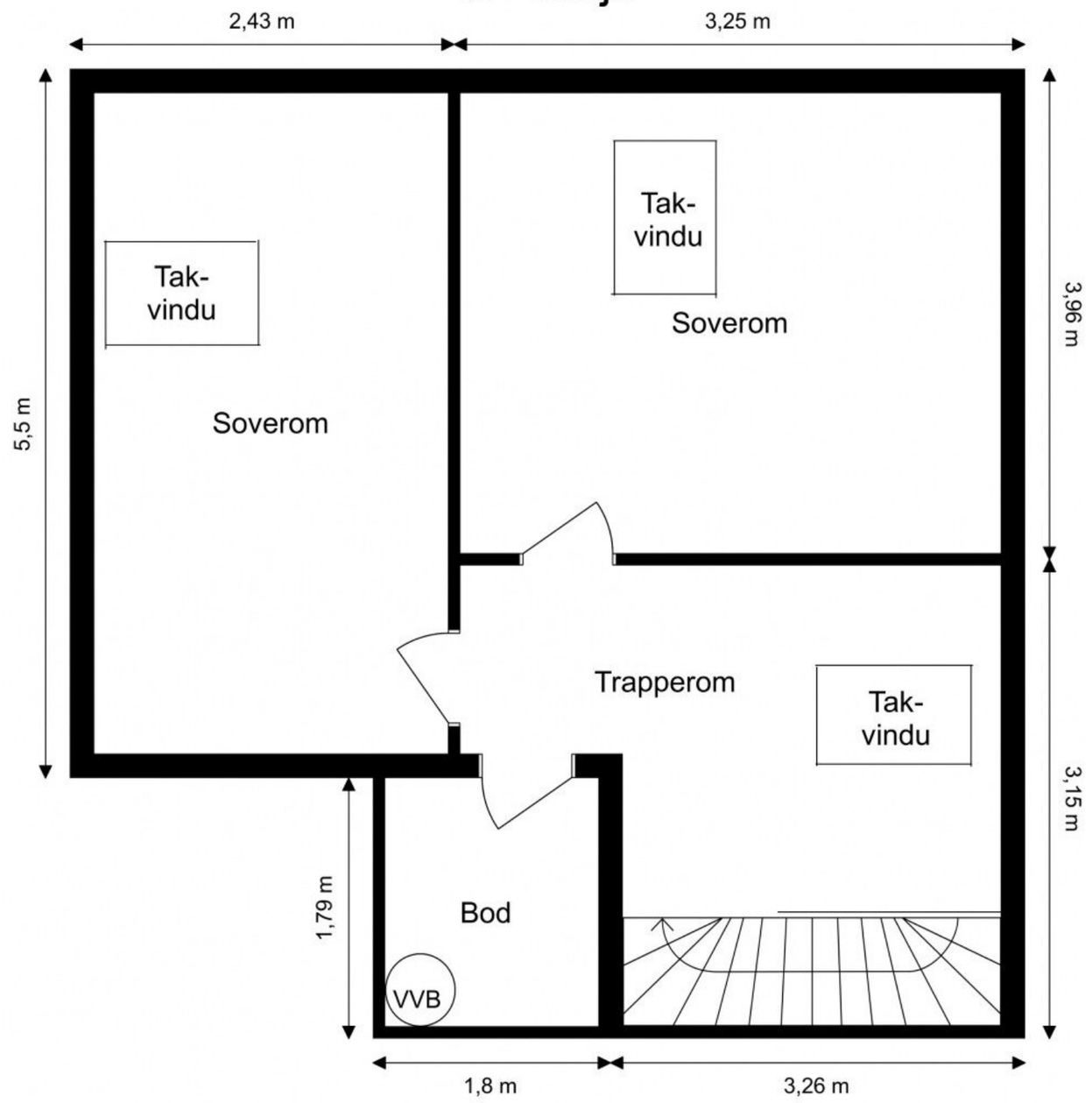
2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Jutulveien 35 0853 OSLO

3. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Tåsen Hageby

Kopi av andre godkjente tegninger på utbygging av 2 etg og loft



EKS. FASADE SØR



NY FASADE SØR

0 1 2 3 4 5

Fase.	Gnr./Bnr./Festenr.	Tegning	Tegningsnr.	Mål:	Dato
Rammesøknad	47 / 53	FASADE SØR	**E-05**	1:100	11.03.2020

Ansvarlig søker / prosjekterende
Arkitektkontoret Andberg-Moum Hemsen AS
Stortingsgata 14,
0161 Oslo

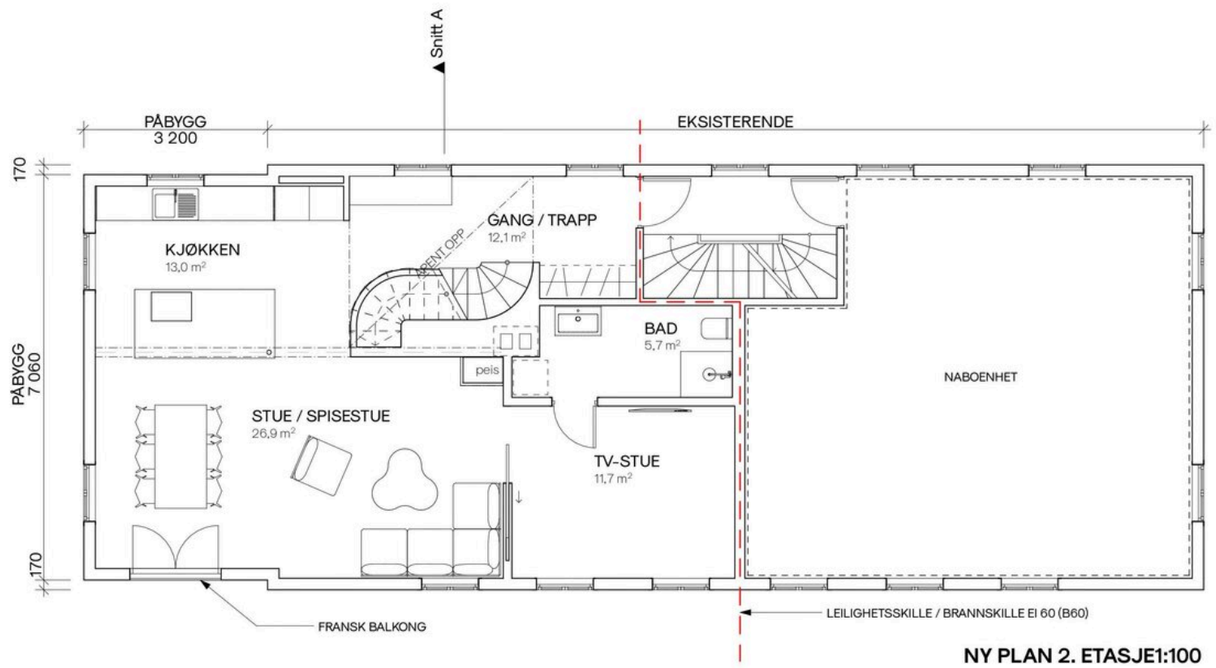
Kontaktperson: Espen Andberg-Moum
Tlf: 94 97 14 13, e-post: espen@am-h.no

Tiltakshaver
Spångbergveien 7B
0853 Oslo

Kontaktperson: Hans Petter Flaaten
Tlf: +47 450 23 023

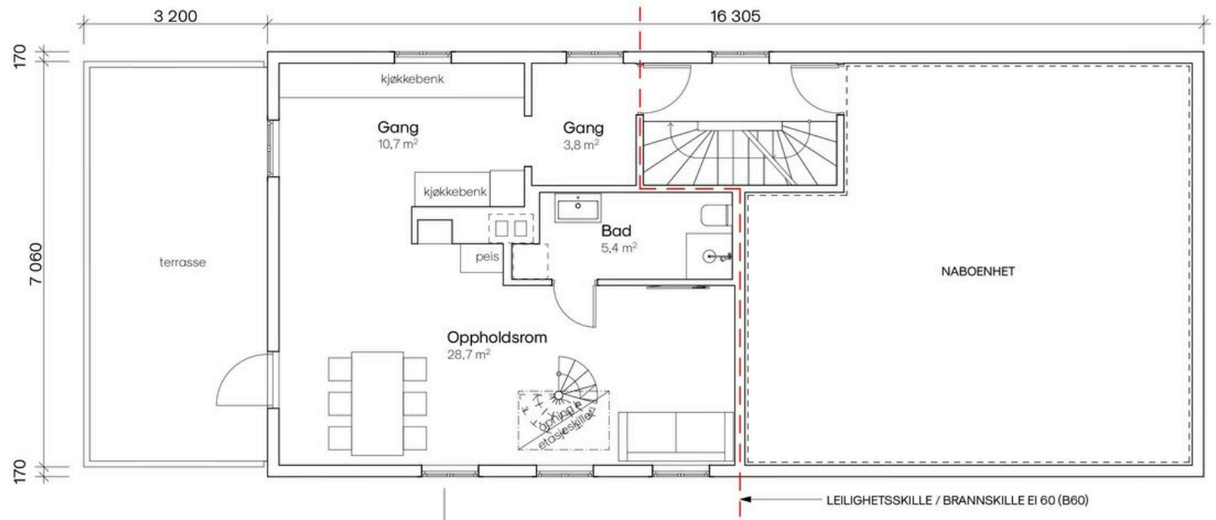
Prosjekt
2019 19 Spångbergveien 7B

am+h



BRA 2.et inkl påbygg 72,9 m2

NY PLAN 2. ETASJE1:100



BRA 2.et. eks situasjon 51,6 m2

EKS PLAN 2.ETASJE 1:100

0 1 2 3 4 5

Fase.	Gnr./Bnr./Festenr.	Tegning	Tegningsnr.	Mål:	Dato
Rammesøknad	47 / 53	PLAN 2.ETASJE	E-01	1:100	11.03.2020

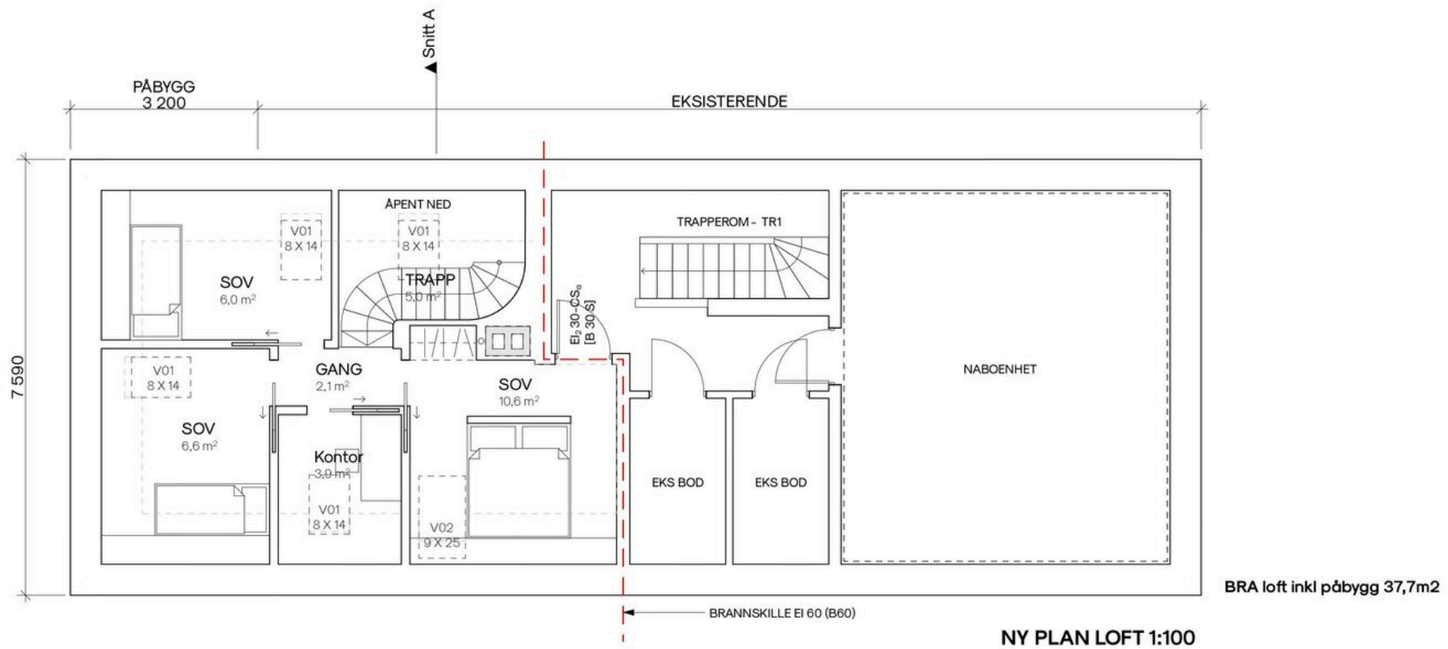
Ansvarlig søker / prosjekterende
Arkitektkontoret Andberg-Moum Hemsen AS
Stortingsgata 14,
0161 Oslo

Kontaktperson: Espen Andberg-Moum
Tlf: 94 97 14 13, e-post: espen@am-h.no

Tiltakshaver

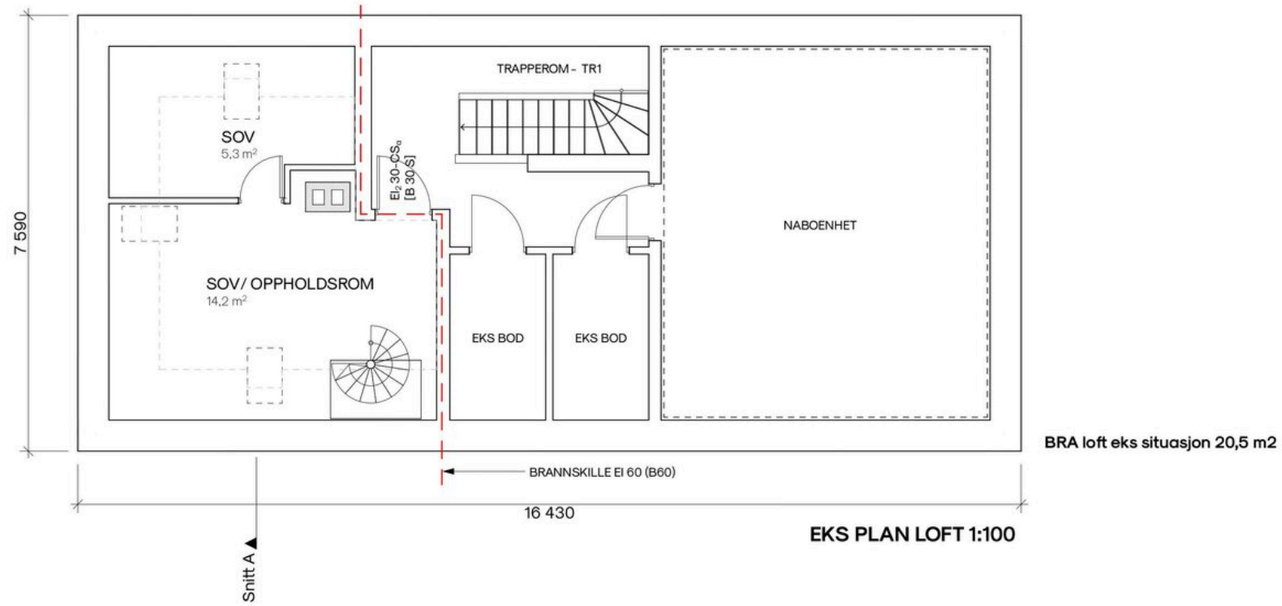
Prosjekt
2019 19 Spångbergveien 7B

am+h



BRA loft inkl påbygg 37,7m2

NY PLAN LOFT 1:100



BRA loft eks situasjon 20,5 m2

EKS PLAN LOFT 1:100

0 1 2 3 4 5

Fase.	Gnr./Bnr./Festenr.	Tegning	Tegningsnr.	Mål:	Dato
Rammesøknad	47 / 53	PLAN LOFT	E-02	1:100	11.03.2020

Ansvarlig søker / prosjekterende
Arkitektkontoret Andberg-Moum Hemsen AS
Stortingsgata 14,
0161 Oslo

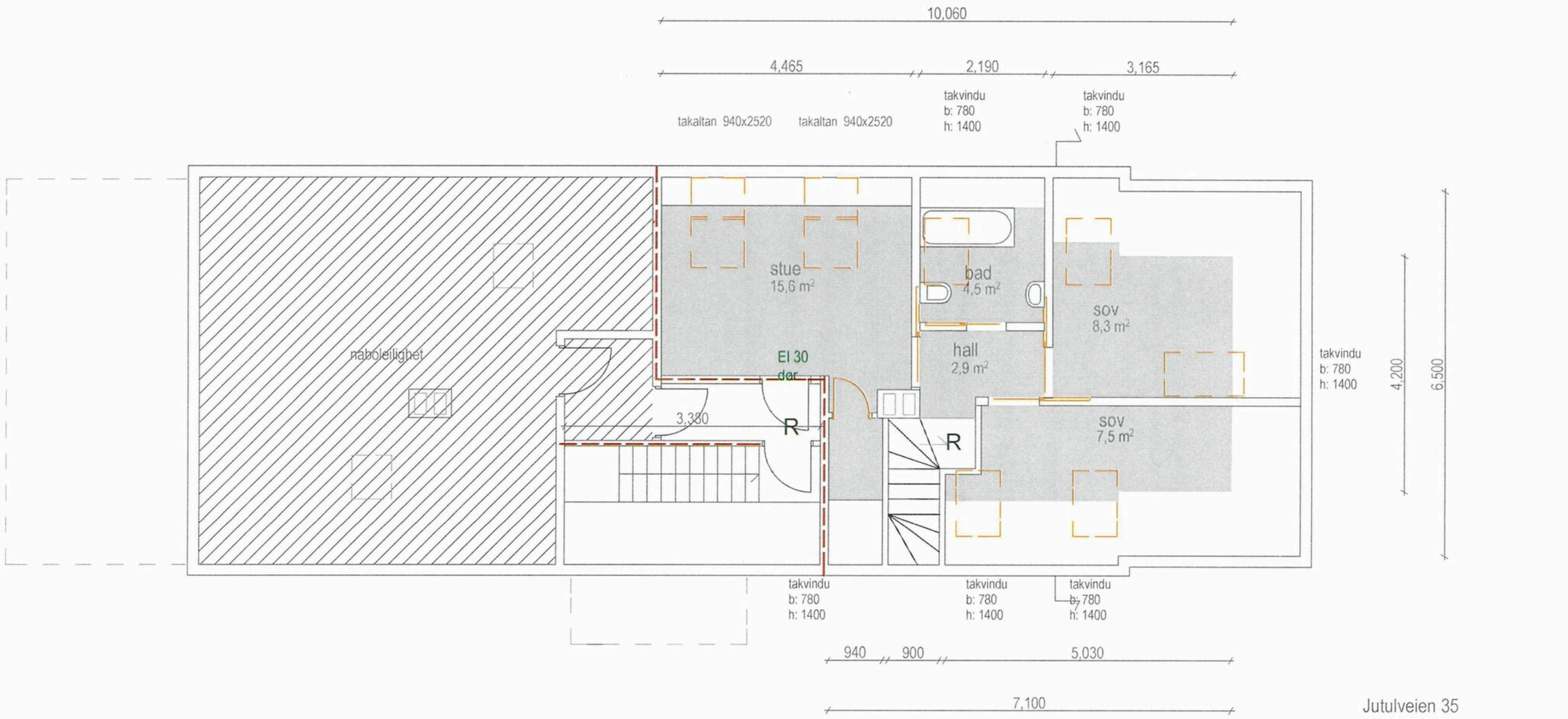
Kontaktperson: Espen Andberg-Moum
Tlf: 94 97 14 13, e-post: espen@am-h.no

Tiltakshaver

Prosjekt
2019 19 Spångbergveien 7B

am+h

E-4

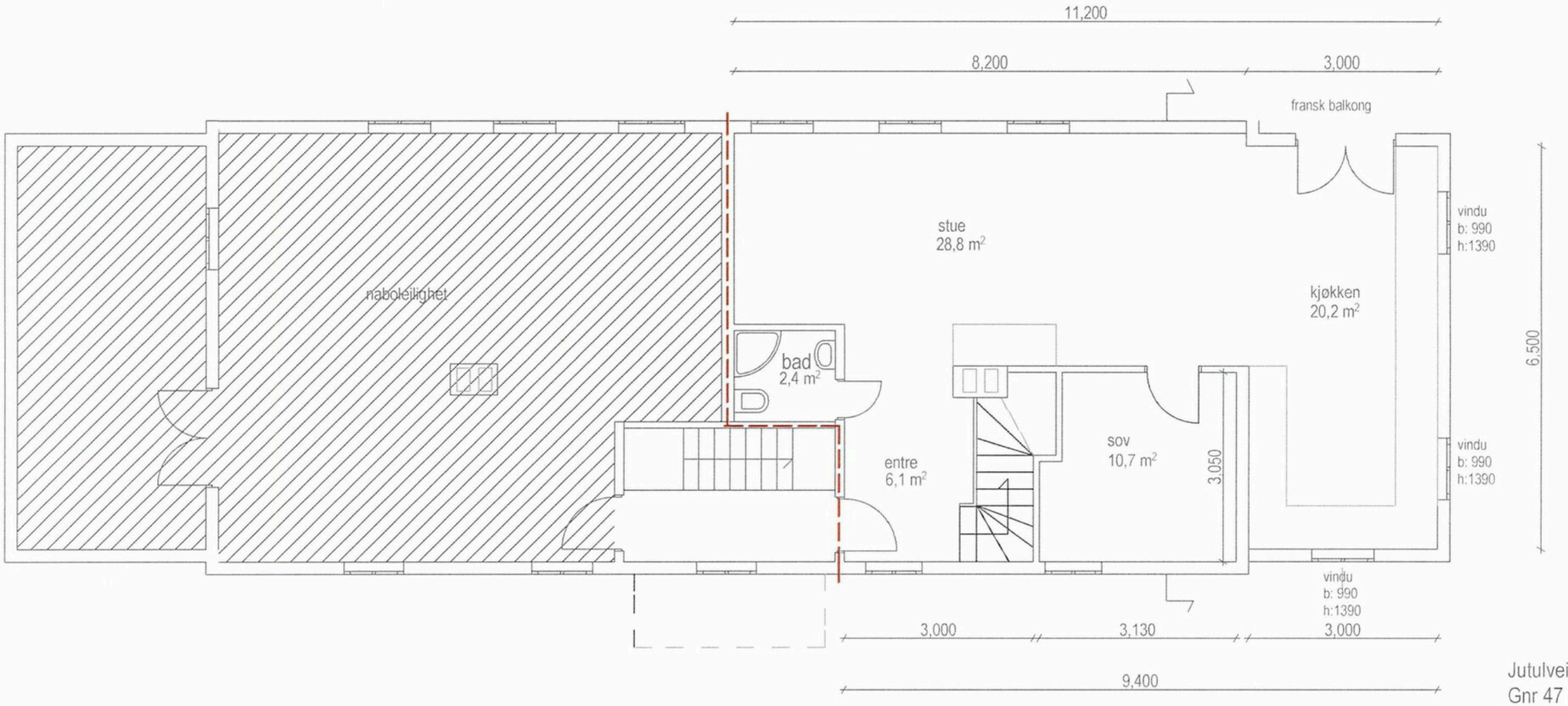


Tegning 104

Jutulveien 35
Gnr 47 bnr 53
Mål 1:100
Ny plan loft
Dato 022022

helga juliana vilhelmsdottir
arkitekt
mob 99 79 12 33
helgajuliana@gmail.com

E-2



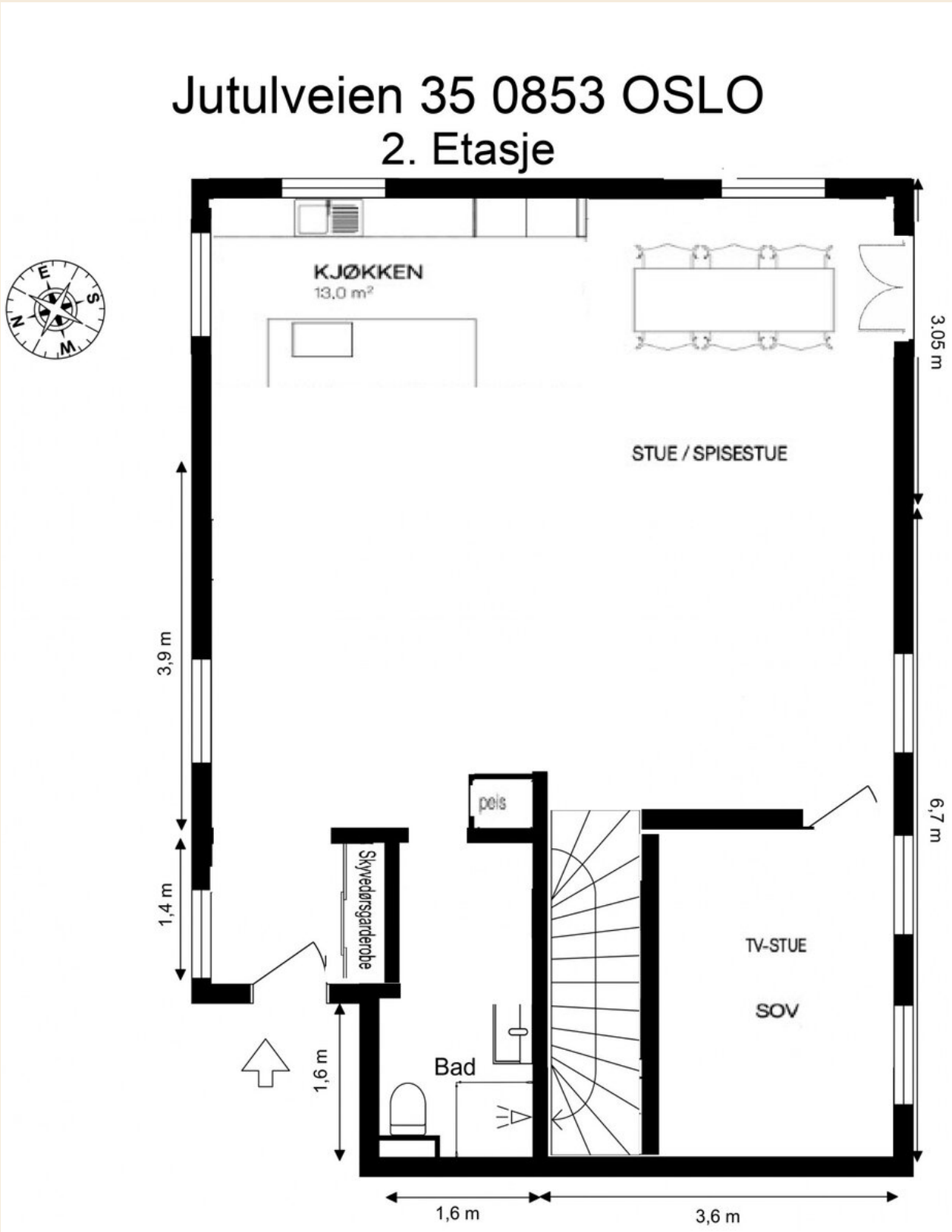
Jutulveien 35
Gnr 47 bnr 53
Mål 1:100
Ny plan 2 etg
Dato 022022

helga juliana vilhelmsdottir
arkitekt
mob 99 79 12 33
helgajuliana@gmail.com

Tegning 102

Alternativ planløsning etter utbygging

Underetasje
Total BRA: 2 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0039/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Jutulveien 35, 0853 OSLO
Gnr 47, bnr 53 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 107 i Tåsenløkken Boligselskap Borettslag
v/Hanne Rasch Rognmo, org.nr. 963341385

Selger
Lasse Møller

Kjøpesum og omkostninger
11 450 000,- (Prisantydning)
750 449,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 200 449,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 201 829,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 211 329,- (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
1920

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 84 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue/kjøkken og baderom.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 20 kvm. Takterrasse.

3. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Bod/teknisk rom, gang og to soverom.
Total BRA: 31 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod, vaskerom (deles med nabo).
Total BRA: 2 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
3. Etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 39 m². Det foreligger en skriftlig avtale om arealfordeling om arealene på loft (3. etasje) og i kjeller. Denne seksjonen (H201) disponerer halvparten av ett felles vaskerom i kjelleren på ca 3,5 kvm, samt bodarealet i 3. etasje på ca 3,2 kvm.

Innhold
2. etasje: Entré, stue/kjøkken og baderom. Takhøyde i stuen er målt til 2,54 meter.
3. etasje: Bod/teknisk rom, gang og to soverom.

2. etasje
Entré:
Velkommen inn! En lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. God plass til sko og yttertøy i skyvedørsgarderobe med speildører.

Stue/kjøkken:
Lys og hyggelig stue med god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement, TVbenk og spisebord. I stuen er det en herlig peisovn som varmer godt. Store vindusflater gir rikelig med luft og lys, i tillegg til utgang til østvendt takterrasse på ca. 20 kvm, med god plass til utemøbler og grill samt gode solforhold.
Kjøkken med åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet er vinkelformet og består av benkeskap med slette fronter. Benkeplaten er laminert med nedfelt platetopp og vaskekum. Det er integrert stekeovn, frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Videre er det kjøkkenventilator med kullfilter.

Baderom:
Flislagt baderom med varme i gulvet. Baderommet er innredet med nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert vegghengt toalett. Badet ventileres via elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dørbladet.

– 3. etasje –
To gode soverom:
Boligen har to gode soverom, begge med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.
Det er mulig å etablere et ekstra soverom ved å snu trapp. Se alternativ planskisse. Et slik tiltak vil være søknadspliktig.

– Bod/teknisk rom –
Innvendig bod med god lagringsplass. Her er det også plassert ny, smart varmtvannsbereder fra Høiax på 200 liter.

- Kjeller -
Leiligheten disponerer en kjellerbod, samt halvparten av et felles vaskerom på ca 3,5 kvm.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Overflater
- Innvendig > Pipe og ildsted
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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: 3.850 kroner for ett år
- Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
- El-bil: 1.300 kroner for ett år
- El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-tra

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. juli 2014

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier bodde ikke her mer enn 5 - 6 år, så jeg tror det har blitt gjort rundt 2000-tallet.

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: Dette er jo et borettslag, så mye av dette er gjort gjennom deres avtaler. Mener det var Bygg1 som har hatt arbeidet med å bytte ytterpanel m/isolasjon og tak, som ble utført i 2022. Piperørene ble gått gjennom rundt 2016/17, vet ikke av hvem. Terasse-bordene ble lagt ca 2016/2017, egeninnsats + faglært familie (svoger).

Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt hele huset (alle husene i borettslaget) i 2008/2010, vet ikke av hvem.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei
Eventuell kommentar: Det elektriske anlegget for huset ble nok kontrollert i forbindelse med innsetting av nye hovedsikringsbokser i forbindelse med oppussing av leilighet i 2.etasje i 2022/2023. Men det elektriske anlegget i min leilighet har ikke blitt sjekket mens jeg har bodd her.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble bestilt av borettslaget, så jeg har ikke navn på de. Men vil tro det ble gjort rundt 2005 - 2010.

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, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette vil være krevende å finne svar på. Huset er en 4-mannsbolig opprinnelig bygget 1930, og der det er gjort omfattende endringer opp gjennom årene, spesielt de siste 20 årene, med flere utbygginger. I min leilighet ble overetasjen nok oppusset en gang på slutten av 1990 tallet. Har ingen dokumentasjon på hvem som har gjort det.

Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Den er jo tilknyttet borettslaget, og har alle de kommunale tilbudene som boliger i Oslo og området har.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble satt inn ny hovedsikringsbokser for alle leiligheter i 2023, gjort av Linje Elektro.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Er verken oljetank eller sentralfyring. Ellers vanlig ventilasjon, bådet ligger inne i leiligheten (uten vindu) og har vifte som fungerer.
Ikke kontrollert.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Står i tilstandsrapport fra takstmann at det ikke er gjort radonmåling.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Noe soppskader i fugen mellom flisene i overgangen mellom gulv og vegg inne i dusjen, som er fikset av eier med silikon. Ellers ingen påvist lekkasje eller fukt i forbindelse med tilstandsrapport gjort av takstmann november 2025. Ellers var det en større lekkasje inne i toalett-veggen, sisternen i 2023. En liten vannslange som det gikk hull på, og det ble derfor store vannskader i leilighetene i 1.etasjen. Denne ble byttet, i tillegg til at det ble gjort tiltak for å hindre at det skulle gå hull på denne på nytt. Men denne installasjonen oppfyller fortsatt ikke dagens krav ved å hindre at vannlekkasjer sprer seg til underetasjer. Så dette må fikses når badet pusses opp.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Tror ikke det er noe problem angående dette. Jeg har ikke brukt vedovn de siste 8 - 10 årene. Ikke noe fyringsforbud.

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
Eventuell kommentar: Har ikke vært noen problemer angående dette, så vidt jeg vet. Beboere i 1.etasje har jo også stort utbygd bo-areal i kjeller. Drenering ble gjort i 2008 - 2010.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Tak og fasade ble som sagt byttet i 2023. Terrassen har litt for lavt rekkverk (0,90 m tror jeg)i forhold til dagens krav. Vinduer fungerer fint.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen feil som jeg vet om. Hovedsikringsboks byttet for ca 2 - 3 år siden

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, mur ble også fikset i forbindelse med nytt ytterpanel i 2023. Skjevheter på 20 - 30 mm i soverom i overetasjen.

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: Nabo-leilighet fikk påvist skjeggkre for ca ett år siden. Ble satt ut "gift" rundt i hele huset. Har ikke blitt påvist i min leilighet eller de to andre leilighetene. Hadde noe utfordringer med mus (rotte?) en vinter for 6 - 7 år

siden. Men ikke vært noe problem etter at det ble satt inn nytt ytterpanel.

Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke vært noe feil ved det så vidt jeg vet

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke noe tilbehør som følger med.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjort av Holtet takst, 27.11.2025

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?
Tilstandsrapport gjort av Holtet takst, 27.11.2025.

Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Det er et rom med areal ca 2 - 3 kvm i overetasje (loft) som tilhører leiligheten, og som i dag fungerer som type bod med varmevannsbeholder ol.
Denne kan innlemmes i boligen, men da må det søkes om tillatelse til borettslaget og evnt også til PBE.

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
Eventuell kommentar: Nei, finnes ikke som jeg vet om. Alle de tre andre leilighetene i huset er fullt utbygd nå. Kun den her leilighetene som gjenstår for mulig utbygging. Nabo-hus er også ferdig utbygd.

Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke noe av det.

Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Ja
Beskriv: Det var noe konflikter innad i huset i forbindelse med fordeling av tidligere fellesareal til boligareal for 3 - 4 år siden. Dette ble til slutt landet. Og nå er det ingen konflikter gående og heller ingen slik saker igjen som kan skape konflikter.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Husleien har økt merkbart de siste 3 - 5 årene (med ca 2500,-) pga de omfattende vedlikeholdet av panel og tak. Ikke meldt om økte husleier i nærmeste framtid pga av dette, og heller ingen planer om nye prosjekter.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke det.

Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke noe spesifkt. Byggår på huset er rundt 1930, men gjort mange oppussinger og forbedringer opp gjennom årene.

Bygningssakkyndig
Halvor Tobias Holtet

Byggemåte
Bygget er oppført på støpt betongsålesparestein betong i grunnmur. Yttervegger er av bindingsverk,utvendig kledd med stående panel. Kledningen er skiftet i 2023. Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein av tegl. Taktekkingen er skiftet i 2022/23. Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca 2kvm og en hems i 3. etasje på ca 12,5 kvm gulvflate (lav takhøyde)

Utvendig:
Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1987. Det er også Velux takvinduer med ukjent produksjonsår. Leiligheten har brann-/lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass. Østvendt takterrasse på ca 20 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. På gulv er det montert terrassebord av typen 28x120, rekkverket er 90 cm høyt.

Innvendig:
Gulv: 3-stavs parkett og lakkert furugulv.
Vegger: Malte-/tapetserte plater og malt trepanel.
Tak: Malte-/tapetserte plater og malt trepanel
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. 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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming skjer via peisovn i stuen, vegghengte panelovner og varmekabler på baderom.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 769,- pr. mnd.
Inkluderer: Grunnpakke TV fra Telia, betjening andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles forsikring, drift og vedlikehold etc.
Leiligheten er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Felleskostnadene vil øke med 20% som blir gjeldende fra og med 1 april. Økningen skyldes at avdrag på lån etter fasaderehabiliteringen begynner å løpe.

Kommunale avgifter
Inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 839 654,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 358 616,- pr. 2024
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.

Skatteetaten har tatt i bruk en ny boligverdisetting. For eiere i Tåsen borettslag har de fått en stor økning på siste skattemelding og meglere får kun innhentet formuesverdi for 2024. Ny eier må påregne en stor økning i formuesverdi en det som er opplyst i salgsoppgaven.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Grunnpakke TV fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Leiligheten er en del av Tåsenløkken Borettslag. Borettslaget består av 116 andelsleiligheter.
Tåsenløkken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963341385, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslaget har egne regler for byggearbeider som andelseier forplikter seg å følge. Arbeidet skal søkes godkjent av styret i borettslaget. Spørsmål vedrørende utbygging rettes til styret. Tiltakene må også søkes og godkjennes av Plan og bygningsetaten i Oslo kommune.

Borettslaget har egen hjemmeside.
www.tasenhageby.no. Her finnes også en håndbok med

ordensregler, vedtekter, byggevedtekter, helhetsplan og diverse tegninger som er svært nyttig for beboerne. Andelseierne har plikt til snørydding og sandstrøing utenfor innganger, på gårdsplass og i gangstier. Interessenter plikter å sette seg inn i husordensregler, vedtekter, årsberetning, regnskap og budsjett som finnes vedlagt til salgsoppgaven.

- Informasjon fra styret per 04.12.2025 -
Det er ikke planlagt noen større vedlikehold framover, men det er planlagt en justering av husleien. Hva det blir i % er ikke vedtatt av styret, men det må forventes en økning i husleien ila vinter/vår. Det er ikke gjort justeringer av husleien høsten 2025.

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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 750 449,-pr. 05.12.2025

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207538221
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 3 633 365,00
Innfrielsesdato: 30.07.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208392646
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,99%
Restsaldo 84 135 334,00
Innfrielsesdato: 30.12.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.
På siste årsmøte så ble det vedtatt at det innføres IN-ordning. Dette gjør at andelseier kan nedbetale eller innfri sin andel fellesgjeld.

Ref protokoll for 2025:
De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Minimumbeløpet ved hver innebtaling er NOK 60 000. Det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år.

Fellesformue
Kr 31 595,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er underskudd på kroner 14 079 010. Underskuddet skyldes i hovedsak kostnad til vedlikeholdsarbeidet utført av Bygg1 Oslo og Aase prosjekt.
For mer informasjon se årsregnskapet note 8.

I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 234 000.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt og er bindende for ny eier.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Borettslagets husordensregler og vedtekter inneholder begrensninger for dyrehold.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90811261

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 14 792 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Leiligheten har eksklusiv bruksrett til egen hageparsell.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i idylliske Tåsen Hageby – et av Oslos mest populære områder!
Leiligheten ligger i et veletablert og attraktivt område på Tåsen i Oslo, bare et steinkast fra Damplassen, Ullevål Hageby, Sagene og Voldsløkka.
Tåsen Hageby er et svært familievennlig, trygt og hyggelig nabolag med sjarmerende grusveier mellom husene, frodige hageparseller og en stor lekeplass.
En liten oase av landlig idyll – med alt du trenger i nærheten.

Boligen grenser til populære Voldsløkka, kjent for sitt allsidige tilbud av fotball-, tennis- og sandvolleyballbaner, tur- og treningsområder, en stor skatehall – samt skøytebane og akemuligheter om vinteren.
En av Oslos mest populære joggeruter starter rett utenfor døren, og Marka med sine endeløse turmuligheter er heller ikke langt unna.
SATS har treningssentre på Sagene, Storo, Nydalen og Ullevål – alle innen gangavstand fra boligen. Her er det med andre ord tilgang til et bredt utvalg av treningsmuligheter.

Fra leiligheten er det kort vei til Damplassen med Åpent Bakeri, delikatessebutikken Kolibri og Lofthus Pizzeria. Kolibri har nylig åpnet en ny og flott filial ved Voldsløkka, som raskt har blitt et populært samlingssted.

Den lokale butikken Frukthagen er også høyt verdsatt for sitt store utvalg av ferske grønnsaker og andre råvarer for matentusiaster.
I tillegg finner du Peppes, Pizza Pancetta og Pizzabakeren i nærheten, samt den nærmest verdensberømte Tåsen Kafebar (kjent for kebab til Haaland/Ødegaard) – et populært stoppested for ungdommer.

Området har mange gode matbutikker og handlesentre i nærheten. Av andre kafeer og restauranter kan vi nevne Rivertz Galleri og Vinbar, Mjøl Bakeri, Sagene Lunsjbar, Kaffebrenneriet, Mysterud Bar, Myhrens og Mat & Mer. Dagligvarebutikker og andre forretninger er innen kort gangavstand fra leiligheten. Området byr også på en rekke mindre kles- og interiørbutikker, hudpleiesalonger, apotek og mer.
Ønsker du et bredere utvalg, ligger Storo Storsenter, et av Oslos største kjøpesentre, kun en kort kjøretur unna.

Fritid og rekreasjon er lett tilgjengelig med flere flotte parker i nærheten.
En hyggelig spasertur langs den naturskjønne Akerselva, fra Frysja til Bjørvika, er også en flott aktivitet.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussene 20, 37 og 54 fra Sagene, samt buss 34 fra Voldsløkka, kun få minutters gange fra leiligheten.
I tillegg går T-banens linje 5 til Sognsvann fra Tåsen. Med bussen tar det ca 20 minutter til Majorstua eller Oslo sentrum.

Det er også kort vei til flere anerkjente utdanningsinstitusjoner som Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo (UiO), Tannlegehøyskolen, Arkitekthøyskolen, Veterinærhøyskolen og Sykepleierhøyskolen på Lovisenberg.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Voldsløkka, linje 34, 4 min gange.
Trikk: Ullevål sykehus i Sognsveien, linje 17, 18, 14 min gange.
T-bane: Ullevål stadion, linje 4, 5, 16 min gange.
Tog: Nydalen stasjon, linje RE30, R31, 6 min med bil.
Tog: Oslo S, totalt 24 ulike linjer, 10 min med bil.

Skoler og barnehager
Jutul Kanvas-barnehage, 2 min gange
Voldsløkka barnehage, 4 min gange
Skrellinga Kanvas-barnehage, 4 min gange
Boligen sogner til Berg barneskole og Voldsløkka ungdomsskole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1920.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført.
Det foreligger ferdigattest for hems(3.etasje) datert 31.12.2014.
Det er avvik bra byggegodkjente tegninger mot dagens bruk: 2. etasje: Åpnet opp mellom stue/kjøkken.

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

Regulerings- og arealplaner
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.

Pågående plan- og byggesaker:
- Spångbergveien 1 B - bruksendring og utvidelse av boenhet. Saksnummer: 202522906. Siste dok. 13.01.2026
- Tåsenveien 17 B - tilbygg og bruksendring. Saksnummer: 202522158. Siste dok. 28.01.2026
- Spångbergveien 13 C - oppdeling til to boenheter og tilbygg. Saksnummer: 202600121. Siste dok. 29.01.2026
- Spångbergveien 17 A-B - tilbygg. Saksnummer: 202508726

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
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/47/53:
16.07.1926 - Dokumentnr: 900720 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning

11.06.1963 - Dokumentnr: 7039 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.05.1964 - Dokumentnr: 6071 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1984 - Dokumentnr: 41391 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra vegsjefen

10.11.1922 - Dokumentnr: 900705 - Fradelingsdokument
DENNE EIENDOMMEN ER FRADELT FRA GNR 47 BNR 15
HOVEDBRUKET ER UTGÅTT

16.11.1923 - Dokumentnr: 901181 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR.47 BNR.52.
GNR.53 BNR.45.

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.

Det er mulig å utvide leiligheten over den private takterrassen slik som en annen bolig i borettslaget har utført (Spångbergveien 7B). Tiltaket er godkjent av borettslaget og plan- og bygningsetaten (se saksnummer 202004456 i saksinnsyn hos Pbe).
Estimert økning i arealet etter en slik utbygging er ca 17 kvm på loft, og 21 kvm i hovedetasjen. Dette utgjør en økning i det totale boligarealet på ca 38 kvm ref. tegningene. Avvik på areal kan forekomme, da dette er basert på en annen leilighet.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 103 703,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging: 19 900,-
Grunnpakke: 9 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca 4 000,-

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 6. februar 2026

Megler
Stian Pedersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90884692

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Jutulveien 35

Nabolaget Tåsen hageby - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Ullevål skole (1-7 kl.) 10 min
335 elever, 17 klasser 0.8 km

Bjølsen skole (1-7 kl.) 10 min
413 elever, 20 klasser 0.9 km

Den Tysk-Norske skolen i Oslo ... 14 min
281 elever, 17 klasser 1.2 km

Voldsløkka skole (8-10 kl.) 5 min
570 elever, 36 klasser 0.4 km

Vestre Aker skole (8-10 kl.) 10 min
31 elever, 28 klasser 0.8 km

Blindern videregående skole 21 min
810 elever, 24 klasser 1.7 km

Nydalen videregående skole 20 min
960 elever 1.7 km

Offentlig transport

Voldsløkka 4 min
Linje 34 0.3 km

Ullevål sykehus i Sognsveien 14 min
Linje 17, 18 1.1 km

Ullevål stadion 16 min
Linje 4, 5 1.3 km

Nydalen stasjon 6 min
Linje RE30, R31 2.7 km

Oslo S 10 min
Totalt 24 ulike linjer 3.9 km

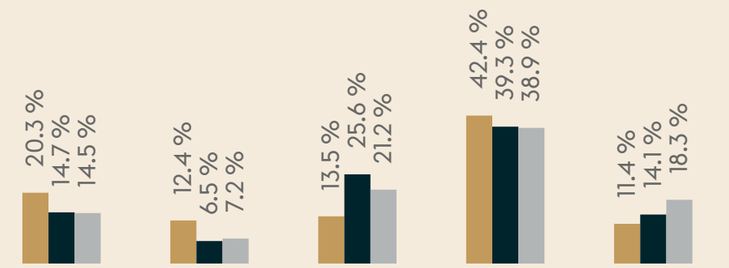
Barnehager

Jutul Kanvas-barnehage (1-5 år... 2 min
53 barn 0.2 km

Voldsløkka barnehage (1-6 år) 4 min
42 barn 0.3 km

Skrellinga Kanvas-barnehage (0... 4 min
63 barn 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tåsen hageby	934	342
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 81/100

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Jutulveien 35 , 0853 OSLO

OSLO kommune

gnr. 47, bnr. 53

Andelsnummer 107

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 24.11.2025 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1356 **Referansenummer:** WT4762

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en borettslagsleilighet i en korsdelt 4-mannsbolig, oppført i 1920. Leiligheten har 2 plan, og ligger i byggets 2 -og 3. etasje. Bygget er oppført på støpt betongsåle-sparestein betong i grunnmur. Yttervegger er av bindingsverk, utvendig kledd med stående panel. Kledningen er skiftet i 2023. Valmtak i trekonstruksjon, tekket med takstein av tegl. Taktekkingen er skiftet i 2022/23. Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca 2kvm og en hems i 3. etasje på ca 12,5 kvm gulvflate (lav takhøyde). Vaskerom i kjelleren deles med nabo.

Leilighetens planløsning består av entré, bad og en stor stue/kjøkkenløsning i 2. etasje. Videre er det 2 soverom, gang og bod i 3. etasje. Fra stue/kjøkken er det adkomst til en østvendt takterrasse på ca 20 kvm. Takhøyde i stuen er målt til 2,54 meter.
Oppvarming skjer via peisovn i stuen, vegghengte panelovner og varmekabler på bad.
Rapporten må leses i sin helhet for å få full oversikt over leilighetens tilstand.

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Dagens krav til isolasjon, energieffektivitet, inneklima og sikkerhet er imidlertid vesentlig strengere enn de som gjaldt da boligen ble bygget. Det foreligger derfor avvik i forhold til dagens forskriftskrav, selv om det ikke er registrert funksjonssvikt. Det vil også kunne registreres avvik knyttet til bygningsdelers alder og forventet levetid, selv om tilstanden fremstår som tilfredsstillende ut fra visuell observasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1987. Det er også Velux takvinduer med ukjent produksjonsår.
Leiligheten har brann-/lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

Østvendt takterrasse på ca 20 kvm med adkomst fra stue/kjøkken.
På gulv er det montert terrassebord av typen 28x120, rekkverket er 90 cm høyt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3-stavs parkett og lakkert furugulv.
Vegger: Malte-/tapetserte plater og malt trepanel.
Tak: Malte-/tapetserte plater og malt trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom i 3. etasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er mursteinspipe med peisovn plassert i stuen.
Leiligheten har hvitmalt svingtrapp av treverk.

Innvendig er det montert malte fyllingsdører med speil-profil.

VÅTROM Gå til side

Alder på badet er ukjent. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt trepanel. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er vinkelformet og består av benkeskap med slette fronter. Benkeplaten er laminert med nedfelt platetopp og vaskekum. Det er integrert stekeovn, frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.
Stoppekraner (balofix) er plassert på kjøkken og bad.

Bygget har avløpsrør av støpejern i hovedstrekkene, og avløpsrør av plast fra hovedstrekk til installasjoner.
Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.
Leiligheten har peis i stuen i 2. etasje, og varmes ellers opp av vegghengte panelovner.

Ny varmtvannstank på 200 liter, plassert i bod i 3. etasje.
Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Hovedsikring og strømmmmåler er plassert på loft i felles skap.
Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

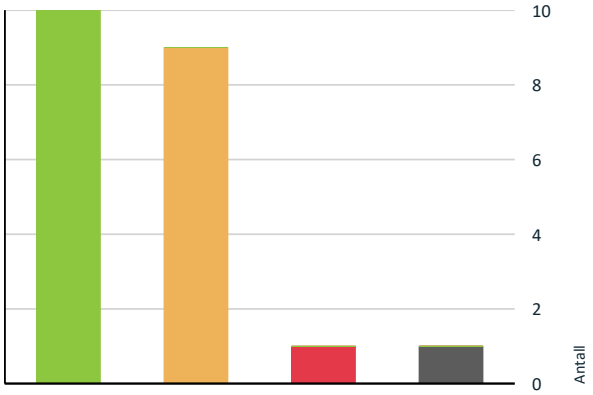
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

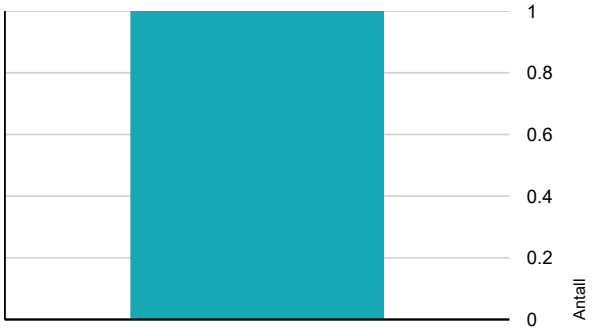
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Innvendig > Overflater Gå til side

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
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.

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.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 1987. Det er også Velux takvinduer med ukjent produksjonsår.

Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert noe kondensering på innsiden av vindusglass, og oppsprukket/flassende maling innvendig som resultat av dette.

Vinduer fra byggeår har passert over halvparten av forventet levetid. Det er ikke registrert punkteringer eller øvrige avvik ved befaringen, men basert på alder må det påregnes at slitasje eller punktering kan oppstå over tid. Normal brukstid på 40 år er lagt til grunn for vurderingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kondensering på enkelte glass har medført skader i treverk som utløser innvendig vedlikeholdsbehov av enkelte vinduer.

———

Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Eventuelle skader må utbedres fortløpende. Utskifting må påregnes på sikt. Utvendig vedlikehold og utskifting forutsettes ivaretatt av borettslaget.

TG 1 Dører

Leiligheten har brann-/lydklassifisert entrédør og malt balkongdør i tre med 2-lags isoler-/energiglass.

———

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Østvendt takterrasse på ca 20 kvm med adkomst fra stue/kjøkken. På gulv er det montert terrassebord av typen 28x120, rekkverket er 90 cm høyt.

Membranen under terrassen er fra 2011/12.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: 3-stavs parkett og lakkert furugulv.

Vegger: Malte-/tapetserte plater og malt trepanel.

Tak: Malte-/tapetserte plater og malt trepanel.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert hakk, sår og riper på gulv og vegger. Det er stedvis sprekkdannelser i overganger mellom vegger og tak. Enkelte gulvbord i furu er løse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedring på overflater. Skader vil ikke ha noe å si for boligens bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp overflatene.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom i 3. etasje. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom 3. etasje.
35mm fra hjørne til hjørne.
28mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
31mm fra hjørne til hjørne.
19mm innenfor 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring, og tiltak vurderes ikke som økonomisk rasjonelt. Avretting kan vurderes ved eventuell rehabilitering. Forholdene må imidlertid utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat er for flytspakring/avretting ved oppussing.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Det er mursteinspipe med peisovn plassert i stuen.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Konskvens:
Fravær av ildfast plate under sot-/feieluke medfører risiko for at glør eller sot faller ned på brennbart underlag, med økt fare for branntilløp.

Tiltak:
Ildfast plate under sot-/feieluke må monteres i henhold til gjeldende krav.

TG 1 Innvendige trapper

Leiligheten har hvitmalt svingtrapp av treverk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig er det montert malte fyllingsdører med speil-profil.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder på badet er ukjent. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt trepanel. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en elektrisk avtrekksvifte og tilluft under dørbladet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagt og taket er kledd med hvitmalt trepanel.
—–

Tilstandsrapport

Merknad: Det er registrert skruehull i dusjsonen som er tettet med silikon. Det bør påses at tettingen forblir intakt, og at det ikke oppstår sprekker i silikonfugen over tid.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og har termostatstyrte varmekabler.

———

Fall/hellning på gulv er målt til 25 mm fra gulv ved dørterskel til slukrist.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider på membranen. Utførelsen og alder er ukjent.

-Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt og sluk er passert, og det er usikkert om tettesjiktet er rustet for dagens bruk med utstrakt dusjing og vannsøl. Tetthetsfunksjonen er i sluttfasen i forhold til hva som er forventet levetid for denne type konstruksjon, oppgradering bør påregnes.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

-Manglende synlig eller dokumentert membran medfører usikkerhet knyttet til fuktsikring/tettesjikt. Ytterligere undersøkelser bør utføres. Montering av tett dusjkabinett anbefales.



2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Badet er har vegghengt servantinnredning, vegghengt toalett og hengslede dusjvegger i herdet glass.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

-Sideplatene på servantinnredningen har svellet opp i bunn, og innredningen må skiftes ut for å lukke avviket.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er elektrisk styrt vifte og tilluft i luftehull i døren.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er vinkelformet og består av benkeskap med slette fronter. Benkeplaten er laminert med nedfelt platetopp og vaskekum. Det er integrert stekeovn, frittstående kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Innredningen/fronter fremstår slitt, en del bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

- Det er ikke behov for utbedring av slitasje. Skader vil ikke ha noe å si for kjøkkenets bruksfunksjon. Det må dog gjøres tiltak om avviket skal lukkes. Det vil være opp til den enkelte å avgjøre om de ønsker å pusse opp.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Det er foretatt funksjonstest av kjøkkenvifte ved bruk av ett papirark. Avtrekksviften viser tilfredstillende funksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast.

———

Stoppekraner (balofix) er plassert på kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TG 2 Avløpsrør

Bygget har avløpsrør av støpejern i hovedstrekkene, og avløpsrør av plast fra hovedstrekk til installasjoner.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via vindusventiler.

TG IU Varmesentral

Leiligheten har peis i stuen i 2. etasje, og varmes ellers opp av vegghengte panelovner.

———

Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Ny varmtvannstank på 200 liter, plassert i bod i 3. etasje. Rommet er pusset opp i 2026. Lekkasjesikring er etablert. Støpsel er fasttilkoblet.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i entré, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Hovedsikring og strømmmmåler er plassert på loft i felles skap.

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

Spørsmål til eier

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

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Det er utført arbeider på det elektriske anlegget i nåværende eiers periode, men det foreligger ikke samsvarserklæring, og utførelse/omfang er usikker. Innhent samsvarserklæring om mulig.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet anleggets alder og at det ikke er foretatt el.kontroll de siste 5 år så anbefales dette.

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Generelt:
Punktet omhandler forhold ved bygningen som kan medføre risiko for personskade, påvirke brukernes helse eller ha negative miljømessige konsekvenser. Vurderingen omfatter blant annet brannsikkerhet, elsikkerhet, fall- og klemfare, samt forekomst av materialer eller løsninger som kan være helseskadelige.

Vurdering av avvik:
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

1. For terrasser som er over 0,5 meter fra terreng, er det krav om at rekkverket skal ha en høyde på minimum 1,0 meter.

2. Det er ikke montert håndløper på vegg i trappen. Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm, mens dagens krav er minimum 90 cm.

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.

1. Det er ikke krav til ombygging av rekkverket for å tilfredstille dagens krav til høyde, men for å lukke avviket må utbedring utføres.

2. For å lukke avviket må det monteres håndløper på vegg og rekkverk må forhøyes eller skiftes slik at høydekravet på minimum 90 cm oppfylles, men det var ikke krav på oppføringstidspunkt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

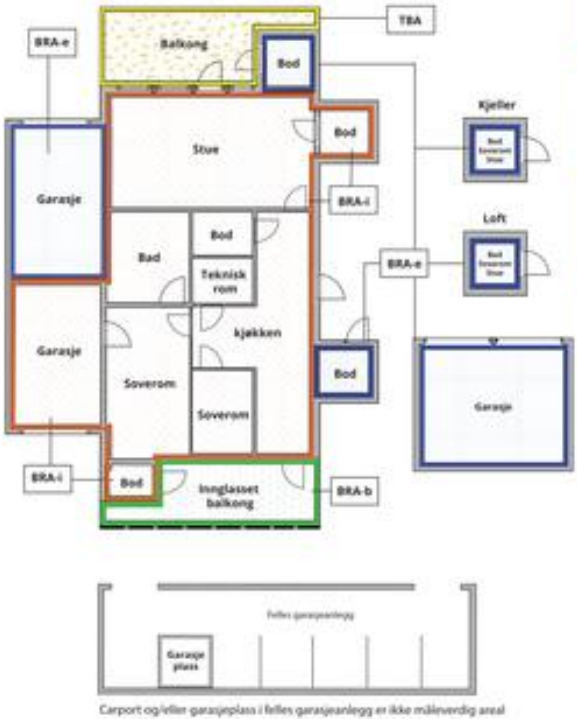
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
2. Etasje	51			51	20		51
3. Etasje	31			31		8	39
Kjeller		2		2			2
SUM	**82**	**2**			**20**	**8**	**92**
SUM BRA	**84**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		
3. Etasje	Bod/teknisk, gang, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod, vaskerom (deles med nabo)	

Kommentar

3. Etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 39 m².

Det foreligger en skriftlig avtale om arealfordeling om arealene på loft (3. etasje) og i kjeller. Denne seksjonen (H201) disponerer halvparten av ett felles vaskerom i kjelleren på ca 3,5 kvm, samt bodarealet i 3. etasje på ca 3,2 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	79	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Halvor Tobias Holtet	Takstingeniør
	Lasse Møller	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	53		0	14792.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Jutulveien 35

Hjemmelshaver
Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
107/BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP	963341385	107		Møller Lasse

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
107

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Jutulveien på Tåsen, Oslo. Området består hovedsakelig av villabebyggelse med nærhet til lokale servicetilbud, skoler og offentlig kommunikasjon. Kort avstand til grøntområder og turmuligheter. Det er begrenset gjennomgangstrafikk i gaten, og området oppleves som rolig.

Adkomstvei

Adkomst fra offentlig gate/vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5648
BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

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:
13. mai 2025 kl. 18:00, Meet Ullevål Stadion.

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 honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Informasjon fra styret
9. Ekstra dør til utebod
10. Ny vedtektsbestemmelse som åpner for omdisponering av felles kjellerareal
11. Innføring av IN-ordning i borettslaget

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

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.

Styrets innstilling

Styret går inn for at møteleder fra Obos skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

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

Protokollfører og protokollvitne velges i 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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid 2024_5648.pdf
2. 5648 Tåsenløkkens Boligselskap Brl.pdf
3. 5648 Tåsenløkken Boligselskap Brl årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har jobbet for å få et styret og valgkomite som representerer mangfoldet i boligselselskapet. To av styremedlemmene som er ferdig med sin periode stiller til gjenvalg. Valgkomiteen tenker det er spesielt viktig med kontinuitet i flere kritiske aktiviteter som pågår nå, og er positive til dette. Samtidig har vi jobbet med å få inn nye ressurser i styret for å sikre kontinuerlig rekrutering og mangfold. Valgkomiteen foreslår følgende nye kandidater:

Som styreleder for 2 år:

Hanne Rasch Rognmo, Styreleder

Som styremedlemmer for 2 år foreslår valgkomiteen:

Ragnhild Westerby

Rafael Winterhalter

Petter Nenseth Auk

Som varamedlem 2 for 2 år foreslår valgkomiteen:

Merk at Lars sin forutsetning er at han er en passiv vara i henhold til endringene som ble vedtatt i fjor. Det betyr at han da ikke får husansvar, men blir kalt inn når noen ikke kan stille.

Roller og kandidater

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

- Hanne Rasch Rognmo

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Petter Nenseth Auk
- Rafael Winterhalter
- Ragnhild Westerbye

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

- Kjell-Olav Maldum

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

- Asbjørn Akerlie
- Lars Rønneberg

Sak 8

Informasjon fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Status og informasjon om følgende punkter vil bli presentert på generalforsamlingen. 1) Hvordan jobber styret

2) Styrets arbeid i 2024-2025

3) Vedlikeholds prosjektet 2020-2025

4) Status økonomi

5)HMS

6) Prioriteringer fremover

7) Annet

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen tar saken til orientering

Sak 9

Ekstra dør til utebod

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Begrunnelse: Det kan være enklere å holde orden i boden dersom det er inngang i begge ender. Man kan f eks sette inn sykler fra den ene enden, og møbler fra den andre. Om man vil, og boden kan plasseres slik at man kommer til fra begge ender utenfra. Visuelt har det ingen betydning, da det ikke er mulig å se begge dørene samtidig. Forslag: Det er tillatt å etablere dør på begge kortsider av boden, dersom bodens plassering tillater det.

Vedlagt illustrasjon: tegning 2 gjentas ved å erstatte tegning 4. som et frivillig alternativ

Styrets innstilling
Styret har behandlet saken på styremøte. Flertallet i styret godkjente ikke søknaden om innsettting av to dører. Begrunnelsen var at søknaden avviker fra helhetsplanen.

Flertallet i styret anbefaler at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget.

Forslag til vedtak
Det skal være tillatt med dør på hver gavlside av boden for de som ønsker det.

Vedlegg
4. tegninger til bod forslag m to dører (1).pdf

Sak 10

Ny vedtektsbestemmelse som åpner for omdisponering av felles kjellerareal

Forslag fremmet av:
Beboerne i Spångbergveien 34: Gry Ballestad, Vegard Pettersen, Hilde Charlotte Sandbo, Ailu Gaup Stadigs, Marit Høye Stadigs, Emilie Torp og Magnus Jacobsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrets innstilling
Det er gjort presiseringer i henhold til styrets tilbakemeldinger fra i fjor. Styret stiller seg positive til presiseringene som er gjort og mener at det er hensiktsmessig at dette reguleres nærmere i vedtektene. I tillegg til vedtektene viser styrets for opplysnings skyld også till byggekontrakten som nærmere regulerer forholdet.

Forslag til vedtak
Boretttslagets vedtekter punkt 1.8 får følgende nytt punkt avsnitt (7) Ved innlemmelse av fellesareal i loft og kjeller i leiligheter i det enkelte hus, skal andelseier, i forbindelse med inngåelse av Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligsselskap, fremlegge avtale som viser enighet om fordeling av arealet mellom samtlige andelseierne i huset. Det skal også fremlegges avtale som viser kostnadsfordeling ved ev. flytting av fellesinstallasjoner. Overdragelse av bruksrett til fellesareal skal skje gjennom inngåelse av «Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligsselskap», og hvor det skal fremlegges plantegninger som godkjennes av styret. Overdragelsen skjer gjennom styrets signering av avtalen. Tilgang for andelseierne og/eller borettslaget til eventuelle felles installasjoner som plasseres i de enkelte andelseiernes leiligheter reguleres i forbindelse med inngåelsen av “Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap”. Kostnads- og vedlikeholdsansvar for de delene av arealet som innlemmes i en boenhet, legges til den andelseier som får eksklusiv bruksrett.

Vedlegg
5. Sak til Generalforsamling.docx (1).pdf
6. 20200527-videreutviklet-kontrakt-mellom-utbyggere_1 (7).pdf

Sak 11

Innføring av IN-ordning i borettslaget

Forslag fremmet av:
Siri Brorstad Borlaug & Steffen Nedregotten, Spångbergveien 9 Eiril Bjørnstad & Rafael Winterhalter, Tåsenveien 10d Maren Jørstad & Dag Krog, Tåsenveien 16 Lars Erik Hansen & Marie Johannessen, Tåsenveien 18

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Den enkelte andel i borettslaget har nå en fellesgjeld på over 700 000 kroner. Vi foreslår at borettslaget innfører IN-ordning (Individuell Nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordning gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld. Det gir en fleksibilitet til å velge egen nedbetalingstid og avdragsfrihet. Dette kan bidra til å redusere månedlige felleskostnader og gi større økonomisk fleksibilitet for den enkelte andelseier.

Begrunnelse:

1. **Økonomisk trygghet:** IN-ordningen gir andelseiere mulighet til å redusere sine månedlige felleskostnader ved å betale ned sin andel av fellesgjelden
2. **Fleksibilitet:** Andelseiere kan selv velge hvor mye de ønsker å betale ned, basert på egen økonomisk situasjon.
3. **Attraktivitet:** Leiligheter uten fellesgjeld kan fremstå som mer attraktive ved salg, noe som kan øke verdien. I mange boligannonser er dette et salgsargument.

Praktisk gjennomføring:

Innen neste generalforsamling inngår borettslagets styre avtale med banken og boligbyggelaget om

1. administrasjon av IN-ordningen.
2. Informasjon om ordningen og praktiske detaljer formidles til alle andelseiere,

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å innføre IN-ordning i borettslaget.

Styrets innstilling

Hva betyr innføring av IN- avtale for borettslaget: Borettslaget har i dag to lån. Begge lånene er annuitetslån med månedlig forfall. Lån 1 er knyttet til rehabilitering av tre tak i 2015 (innfrielsesdato 2041). Lån 2 er knyttet til vedlikeholdsprosjektet utført i perioden 2020- 2024 (innfrielsesdato 2053). Dagens rente er 5, 42 % (flytende rente). Max to lån kan være knyttet til IN- avtale.

Per dags dato har borettslaget avdragsfritt lån frem til januar 2026. I den økonomiske planen og i budsjettene framover, er det pplanalgt at fra januar 2026 skal borettslaget betale avdrag. Men ved IN- avtale vil borettslaget miste dagens fleksibiliteten å kunne ha avdragsfritt i en periode hvor det kan være økonomisk hensiktsmessig for å unngå svært stor økning i husleien.

Kostnader knyttet til forvaltning av IN- avtalen: Det er forretnigsfører som forvalter IN- ordningen. Etableringen av ordningen er NOK 32 500 kr. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Årlig administrasjonsgebyr på 10% av forretningsførerhonoraret, tilsvarende 19 000 kr i året for borettslaget.

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettsalget. Minimumbeløpet ved hver innebtaling er NOK 60 000. Det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år.

Styret anser ikke IN- ordningen å være fordelaktig for borettslaget og det vil medføre økte forvaltningskostnader for borettslaget ved inngåelse av IN- avtale.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret i samarbeid med OBOS skal iverksette prosessen med innføring av IN-ordning

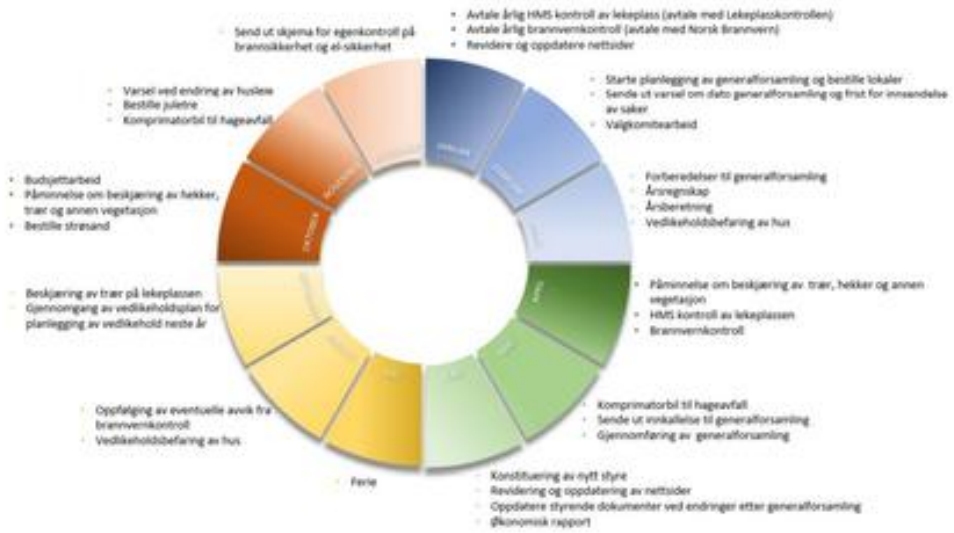
Vedlegg

7. Informasjon om IN- avtale.pdf

Styrets arbeid
I perioden juni 2024 til mai 2025 har styret avholdt 9 styremøter, like mange som året før. Styret møtes ca. hver 6 uke, men avholder ingen styremøter i juli. Behandlingstid på en sak kan være fra 4-8 uker. Avhengig av hvor kompleks saken er. Err saken kompleks kan det være behov for flere styremøter før den blir ferdigbehandlet. Praksisen er at vi ikke styrebehandler saker skriftlig utenom styremøter.

Styret har det siste året fortsatt å jobbe aktivt for å strukturere styrearbeidet. I 2021 ble det utarbeidet et årshjul med oversikt over faste saker styret jobber med gjennom året. Styret jobber etter årshjulet. Som foregående år har det også vært utført mange befaringer det siste året relatert til utbygginger, vedlikehold, spørsmål som har kommet inn til styret, vegetasjon, arbeid på stamnettet etc. Styret har ukentlige møter og/eller kontakt med beboere

Årshjulet styret jobber etter:



Kommunikasjon
Styrets kommunikasjonskanal er hovedsakelig Vibbo, og e-post. Det er viktig at styret når ut til alle andelseiere i borettslaget og det oppfordres til at alle andelseiere registrerer riktig kontaktinformasjon på Vibbo. Still inn varsling i Vibbo app dersom du ønsker varsel når det legges ut informasjon på Vibbo. Under temaer på Vibbo kan beboere finne nyttig informasjon. Informasjonen her oppdateres fortløpende ved behov. Det publiseres informasjonsskriv ca en gang i måneden eller ved behov.

De siste årene har borettslaget tatt i bruk meldinger på Vibbo. Både beboere og styret kan kommunisere via meldinger. Det oppfordres til at beboere tar denne funksjonen i bruk. Meldingene kan leses av alle i styret og går ikke nødvendigvis til kun husansvarlig. Meldingene lagres, og historikken i dialogen er sporbar. Det er mer effektivt for styret å følge opp saksbehandlingen på saker meldt inn via meldinger. Det kan ikke forventes at styremedlemmer følger opp sakene på dagligbasis. Det er fortsatt ønske fra styret at de ikke kontaktes på privattelefon, men mindre det er hastesaker.

HMS og Brannvern
Borettslaget inngikk våren 2021 avtale med Norsk Brannvern. Befaring for 2025 ble utført i april 2025. Ragnhild Westerby deltok sammen med representant fra Norsk Brannvern. Det ble delt ut nye batterier til røykvarslere og det ble gitt anbefalinger om hvor røykvarslere bør monteres. Slukkeutstyr ble kontrollert. Styret har i 2022 inngått en 3-årig avtale om tilsyn av lekeplassen med Lekeplasskontrollen. Kontroll av den store lekeplassen ble gjennomført i april 2025. Ragnhild Westerby har fått ansvaret for å følge opp HMS arbeide i styret og deltar på kontroller med tredjeparter. Styret vil fortsette med å få etablert faste HMS rutiner og vedlikeholdsrutiner i borettslaget.

Styret minner om at fellesareal ute, felles vaskekjeller og egen hage skal holdes ryddig og presentabel. Pga brannsikkerhet skal det ikke lagres elsykler eller el-sparkesykler i felleskjeller eller bod inne. Vi oppfordrer andelseiere til å ha en god dialog innad i husene på hvordan beboere sammen kan ivareta fellesareal.

Styret legger opp til komprimatorbil for innhenting av hageavfall en gang på våren og en gang på høsten. Annet avfall på beboere selv levere til gjenbruksstasjoner.

Vedlikehold 2024-2025
Siden høsten 2019 har styret jobbet med plan for nødvendig vedlikehold i borettslaget. Planen ble lagt frem ved den ekstraordinære generalforsamlingen høsten 2020 og høsten 2021. Det store prosjektene med vedlikehold av fasader og tak startet i 2020. Det er leid inn konsulent til å bistå med prosjektbeskrivelse, innhenting av tilbud, utarbeidelse av kontrakter, dialog og oppfølging av entreprenør og av andelseiere. Nåværende prosjektleder kommer fra Aase.

Arbeidet med det planlagte vedlikeholdet for perioden 2020-2025 er i sluttfasen og det er utført arbeid alle hus i denne perioden. Det er kun 2 tak som ikke er skiftet i prosjektet. Maling av husene ble asluttet i fjor, men det gjenstår noe mindre malerarbeid\, samt behov for å male deler av kledning etter renovering av takarbeid. Det vil bli maleaktivitet i borettslaget i år også.

Hekker og vegetasjon
Det siste årene har det kommet flere henvendelser fra andelseiere om hekker og vegetasjon som er sjenerende. Det er viktig at vegetasjonen holdes nede slik at det ikke tar sol og lys fra naboene.Mange har høye frukttrær og ande trær som tar solen fra naboer. Minner om at hekker og vegetasjon som grenser mot fellesarealer, internveier og mot fortau må beskjæres. To ganger i året (vår og høst) kommer komprimatorbil for hageavfall. Komposthauger er ikke tillatt i borettslaget. Hageavfall kan leveres gratis på kommunens mottakssenter.

Skadedyr
Rotter i storbyer er et problem. Borettslaget vårt er heller ikke skånet for disse. Vi får ved jevnlige mellomrom henvendelser angående skadedyr. Svært viktige tiltak beboere har ansvar for:

- Plukke opp nedfallsfrukt (kan kastes i grønne matavfallsposer).
- Ikke etablere eller ha kompost i hagen. Det er gratis mottak av hageavfall på Grefsen.
- Meld ifra til styret dersom avfallsbeholdere er gjentakende fulle, det renner ut søppel eller det er oppsamling av annet avfall på utsiden.

- Det skal ikke lagres gjenstander mot husveggen. Legg ikke vedstabler, hagemøbler, gjenstander med presenning over etc. inntil husveggen. Det er fine gjemmesteder for skadedyr.
- To ganger i året kommer det komprimatorbil for hageavfall, benytt anledningen til å rydde godt i hagen når den kommer. Neste komprimatorbil kommer i april/mai.

Borettslaget har avtale med Rentokil på skadedyr. Har du/dere problemer med skadedyr er det viktig at det meldes ifra slik at de kan bistå med tiltak. Se oppdaterte nettsider for mer informasjon.

Arrangementer og den store lekeplassen.
Arbeidsgruppa for den store lekeplassen arrangerer i desember tenning av julegrana på lekeplassen med sang og godteri til barna. Borettslaget sponser dette arrangementet med støtte til mat, drikke, snacks og annet. Styret kan hjelpe til med å sende ut informasjon og annet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6HFCX-MZLNL-NVJ86-KB1AI-HL5BE-BLX4M

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-03 09:25:47 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6HFCX-MZLNL-NVJ86-KB1AI-HL5BE-BLX4M

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 963 341 385, KUNDENR. 5648

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.		**2 223 874**	**5 138 799**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-14 079 010	-36 831 531
Tilbakeføring av avskrivning	14	11 317	11 317
Tillegg for nye langsiktige lån	16	85 978 983	122 772 090
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-69 281 024	-89 238 801
Endring depositum i året	17	-203 000	372 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**2 427 266**	**-2 914 925**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 651 139**	**2 223 873**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 037 441	5 374 106
Kortsiktig gjeld	-1 386 302	-3 150 233
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 651 139**	**2 223 873**

BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 963 341 385, KUNDENR. 5648

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 738 847	5 728 930	6 909 000	9 357 000
Andre inntekter	3	12 001	98	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 750 848**	**5 729 028**	**6 959 000**	**9 407 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-53 580	-78 880	-33 840	-34 000
Styrehonorar	5	-380 000	-390 000	-240 000	-240 000
Avskrivninger	14	-11 317	-11 317	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 310	-15 695	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-189 004	-179 741	-181 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-60 950	-28 195	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-13 353 010	-36 279 323	-15 747 000	-559 000
Forsikringer		-875 408	-753 152	-828 500	-994 000
Kommunale avgifter	9	-1 892 045	-1 712 839	-1 579 000	-1 849 000
Energi/fyring		-136 741	-135 900	-130 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-517 824	-507 819	-532 000	-553 000
Andre driftskostnader	10	-248 616	-141 200	-136 000	-139 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-17 734 805**	**-40 234 061**	**-19 492 340**	**-4 774 000**
DRIFTSRESULTAT		**-9 983 958**	**-34 505 033**	**-12 533 340**	**4 633 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 670	30 129	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-4 112 722	-2 356 627	-3 978 280	-4 400 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-4 095 052**	**-2 326 498**	**-3 977 280**	**-4 399 000**
ÅRSRESULTAT		**-14 079 010**	**-36 831 531**	**-16 510 620**	**234 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-14 079 010	-36 831 531		

BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP
ORG.NR. 963 341 385, KUNDENR. 5648

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 943 997	4 943 997
Tomt		872 470	872 470
Andre varige driftsmidler	14	5 658	16 975
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 822 125**	**5 833 442**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		39 819	12 149
Forskuddsbetalte kostnader		132 821	141 301
Driftskonto OBOS-banken		5 052 581	3 849 984
Skattetrekkskonto OBOS-banken		44 880	0
Sparekonto OBOS-banken		1 315	316 128
Sparekonto OBOS-banken II		766 025	1 054 544
SUM OMLØPSMIDLER		**6 037 441**	**5 374 106**
SUM EIENDELER		**11 859 567**	**11 207 549**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 116 * 100		11 600	11 600
Udekket tap	15	-73 425 501	-59 346 491
SUM EGENKAPITAL		**-73 413 901**	**-59 334 891**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	82 900 166	66 202 207
Annen langsiktig gjeld	17	987 000	1 190 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**83 887 166**	**67 392 207**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		127 162	17 749
Leverandørgjeld		1 233 817	2 786 054
Skyldige offentlige avgifter		0	273
Påløpte renter		25 323	344 219
Annen kortsiktig gjeld		0	1 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 386 302**	**3 150 233**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**11 859 567**	**11 207 549**
Pantstillelse	18	90 000 000	75 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025
Styret i Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap

Hanne Rasch Rognmo/s/ Kari Wæge/s/ Ragnhild S. Westerby/s/

Marie Nordbye Nybø/s/ Lars Rønneberg/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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	7 485 131
Eiendomsskatt	253 716
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 738 847**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garantisum	9 000
Berhandlingsgebyr utbygging	3 000
Ørekorrigering	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**12 001**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-53 580
SUM PERSONALKOSTNADER	**-53 580**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 380 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 310.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-27 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 325
SUM KONSULENTHONORAR	**-60 950**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Bygg 1 Oslo	-11 975 578
Aase Prosjekt AS	-526 029
Pipe Eksperten AS	-40 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-12 541 982**
Drift/vedlikehold bygninger	-443 580
Drift/vedlikehold VVS	-114 544
Drift/vedlikehold elektro	-57 664
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-67 266
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 808
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 426
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 739
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-13 353 010**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-255 488
Vann- og avløpsavgift	-1 086 731
Feieavgift	-29 920
Renovasjonsavgift	-519 907
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 892 045**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-61 754
Vaktmestertjenester	-43 949
Andre fremmede tjenester	-106 547
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-21 381
Andre kontorkostnader	-1 004
Bank- og kortgebyr	-4 499
Øreavrunding	-83
Velferdskostnader	-9 400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-248 616**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	15 388
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 282
SUM FINANSINNTEKTER	**17 670**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-4 110 358
Renter på leverandørgjeld	-2 364
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 112 722**

NOTE: 13
BYGNINGER

Anskaffelseskost inkl. oppskriving 1974	6 622 597
Nedskrevet i år 2000	-1 678 600
SUM BYGNINGER	**4 943 997**

Tomten er kjøpt.
Gnr. 47/bnr. 53 og 56 og gnr. 53/bnr. 52 og 58.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Bordtenninsbord		
Tilgang 2022	33 950	
Avskrevet tidligere år	-16 975	
Avskrevet i år	-11 317	
		5 658
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**5 658**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-11 317**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-3 839 353	
Økt 2018	-1 201 205	
Nedbetalt tidligere	1 130 036	
Nedbetalt i år	145 690	
		-3 764 832
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 29 år., avdragsfritt frem til 01.12.25		
Opprinnelig 2024	-79 135 334	
Nedbetalt i år	0	
		-79 135 334
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-62 291 685	
Økt i år	-6 843 649	
Nedbetalt i år	69 135 334	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-82 900 166**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum/garantier	-987 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-987 000**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	82 900 166
TOTALT	**82 900 166**

.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	4 943 997
Tomt:	872 470
TOTALT	**5 816 467**

Forslag om å kunne ha to dører på boden

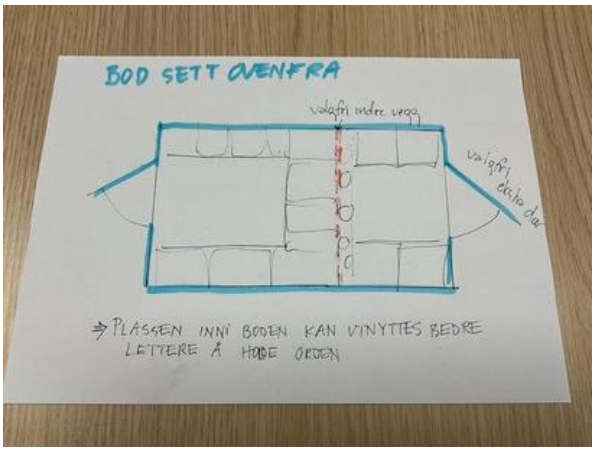
Fra Marit Aalen

Dagens bod tegning



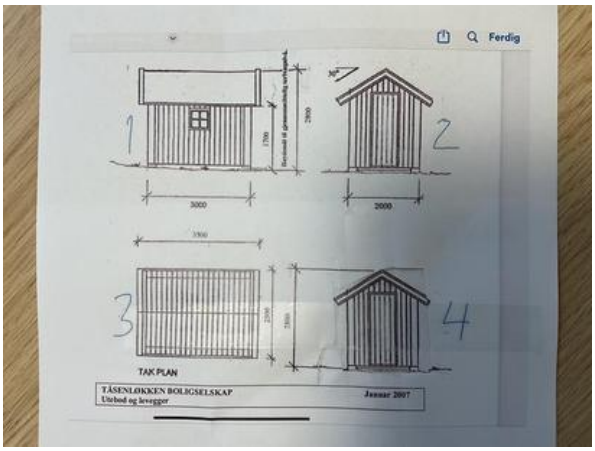
- Fra byggevedtektene.
- Dør i den ene enden og vindu I den andre enden.
- For noen av oss vil det innebære at boden blir rotate og ufremkommelig.
- Derfor foreslår jeg at det skal være lov med dør I begge ender

Innsiden av boden blir da slik:



- Ved å kunne gå inn I boden fra begge ender vil det være enklere å få tak I ting.
- Mindre av arealet vil kastes bort til å være gå sone.
- Man kan f eks sette opp en indre vegg og få mer veggplass.
- Eller den lengste delen av boden kan være til sykler, og den korte til andre ting.

Med to dører vil de to kortsidene se helt like ut



- Begge kortsidene, eller gavlsidene, vil se helt like ut.
- Vinduet på kortsiden faller bort, eller man kan ha dør med vindu i.
- Det er bare mulig å se en kortside av gangen og dermed også bare en dør av gangen
- Boden vil derfor se ut akkurat som andre boder

SAK: Ny vedtektsbestemmelse som åpner for omdisponering av felles kjellerareal

Forslagsstillere: Beboerne i Spångbergveien 34: Gry Ballestad, Vegard Pettersen, Hilde Charlotte Sandbo, Ailu Gaup Stadigs, Marit Høye Stadigs, Emilie Torp og Magnus Jacobsen.

Saksfremstilling / bakgrunn

1) Innledning

I flere hus i borettslaget finnes det kjeller- og loftarealer som kun brukes av beboerne i det enkelte hus. Arealene består eller har typisk bestått av boder tilhørende enkelte andelseiere og fellesareal i form av gang, vaskerom, hyller, etc.

I en årrekke har innlemmelse av fellesareal inn i de enkelte andelseiernes boliger blitt løst i forbindelse med inngåelse av "Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap", sist vedtatt av generalforsamlingen i 2007.

Vårt forslag er ment å få klargjort at styret har kompetanse til å inngå slike avtaler som nevnt over. Vi har også forsøkt å få en klargjøring av enkelte andre spørsmål som oppstår i forbindelse med innlemmelse av ovennevnt areal i de enkelte leilighetene.

Forslaget er ment å være i tråd med allerede gjeldende vedtak fra generalforsamlingen. Vi har også forsøkt å oppnå en fleksibilitet, som hensyntar at de enkelte husene er forskjellige og at fordeling av areal i kjeller- og loft trolig vil kunne gjøres på svært mange og forskjellige måter.

2) Dagens reguleringer og prosess

Når andelseierne innad i huset har vært enige om å fordele eller innlemme fellesareal i kjeller eller loft inn i de enkelte andelseiernes leiligheter, har dette vært løst gjennom bruk av borettslagets "Kontrakt for utbygging i Tåsenløkkens Boligselskap" som er vedtatt av generalforsamlingen.

Kontrakten for utbygging har blitt justert opp gjennom årene, men ordlyden knyttet til overdragelse av bruksrett og regulering av selve prosessen har vært uendret fra generalforsamlingens vedtak 19. Juni 2006. Samme prosess og regulering ble sist vedtatt av generalforsamlingens i februar 2007.

De relevante bestemmelsene i "Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap" vedtatt av generalforsamlingen I februar 2007 er følgende:

Ved ominnredning av kjeller eller loft fra bod/fellesareal til boligformål har generalforsamlingen vedtatt at kontrakten skal benyttes:

1 Type byggeaktivitet

Kontrakten benyttes ved følgende byggetiltak:

I) Ominnredning av kjeller fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)

II) Ominnredning av loft fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)

Generalforsamlingens vedtak innebærer at andelseierne er forpliktet til å følge helhetsplanen, byggevedtektene, borettslagets vedtekter og den vedtatte byggekontrakten.

Generalforsamlingens vedtak innebærer også at bestemmelsene i den vedtatte byggekontrakten har forrang i tilfelle det foreligger motstrid:

2 Retningslinjer fra generalforsamlingen

Andelseier plikter å følge retningslinjene vedtatt av generalforsamlingen februar 2007 ved utbygging. Disse retningslinjene består av helhetsplan, byggevedtekter, borettslagets vedtekter, ordensregler og denne kontrakten. I denne avtale er kun deler av forpliktelsene gjentatt. Bestemmelsene i denne avtale har forrang i tilfellet motstrid.

Hvilken del av fellesareal som skal innlemmes i den enkelte andelsleilighet skal fremkomme av plantegningene som skal leveres styret i forbindelse med byggingen/ominnredningen:

3 Vilkår

3.1 Overdragelse av bruksrett

Borettslaget overdrar eksklusiv bruksrett til fellesareal: loftsarealet, kjellerarealet og/eller uteareal som beskrevet i de av styret godkjente plantegninger, slik at dette blir en del av andelsleilighet

nr.....

Arealet overdras i den stand det er ved besiktigelsen. Borettslaget er ikke ansvarlig for noen mangler, skjulte eller åpenbare, herunder offentligrettslige mangler ved råloftet eller råkjelleren.

Før igangsetting av byggearbeidene/ominnredningen, må andelseier ha skriftlig godkjenning av styret:

3.2 Igangsetting

Andelseier må ha skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget for igangsetting av arbeidene. Før skriftlig tillatelse gis, må styret ha mottatt følgende dokumentasjon:

Før tillatelse gis, må andelseierne ha oversendt godkjenning fra plan og bygg, forsikring, kvittering på innbetalt depositum, og:

V) Avtale for internt makeskifte i huset (der det er aktuelt)
VI) Avtale for intern kostnadsdeling i huset ved flytting av felles infrastruktur så som:
a. elektriske installasjoner (hovedinntak, sikringsskap, stigeledninger etc.)
b. VVS (stoppekraner, rør etc.)
c. tele og data
d. Ventilasjon
e. etc.
Listen er ikke endelig. Kostnader som ikke er avklart på forhånd må dekkes av utbygger.

Byggevedtektene og byggekontrakten angir videre at andelseier har ansvaret for å dekke alle utgifter i tilknytning til byggingen/ominnredeningen og at andelseier har det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde arealet.

Oppsummert innnebærer dette at andelseiere som skal utføre byggearbeider, herunder lemme inn fellesareal inn i de enkelte andelsleiligheter skal inngå avtale om overdragelse av bruksrett forut for at byggearbeidene starter.

Den nærmere utformingen av tiltaket er ikke detaljregulert. Trolig fordi utformingen vil kunne være ulik fra hus til hus.

Overdragelse av bruksrett fra borettslaget til andelseierne skjer i forbindelse med inngåelse av Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligselskap.

3) Bruken av “Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligselskap”

Etter det vi er kjent med, er kontrakt om utbygging anvendt i byggesaker fra 2006 og frem til i dag.

Borettslaget v/styret har også forholdt seg til generalforsamlingens vedtak fra hhv. 2006 og 2007 i disse årene.

Vi har også blitt gjort kjent med at eksklusiv bruksrett til fellesareal til andelseiere har blitt gjort flere ganger, også de senere årene:

I 2018 ble prosessen over brukt, og avtale om overdragelse av bruksrett inngått mellom borettslaget og andel nr. 114.

Den 29. april 2021 ble slik avtale også inngått mellom borettslaget v/styret og andelseier.

<u>Bakgrunnen for vårt forslag på vedtak:</u>

Det er blitt uttrykt tvil knyttet til om styret har rett til å inngå slik avtale som generalforsamlingen vedtok i 2007 og som etterfølgende styrer og andelseiere flere ganger har basert seg på. Etter det vi kan se, er det ingen grunn til slik tvil. Samtidig har det også blitt reist spørsmål til følgende:

- hvordan man sikrer tilgang til felles installasjoner som rør, stoppekraner og sikringsskap
- ansvarsforhold ved vedlikehold og drenering
- om det kreves enighet mellom andelseierne i huset forutfor omdisponering eller innlemmelse av fellesareal i den enkelte leilighet

Formålet med dette forslaget er å klargjøre det ovenstående. Vedtaket er ment å tydeliggjøre og sikre det følgende:

1. **Alle andelseiere i huset må være enige** før felles kjeller- eller loftsareal kan omdisponeres eller innlemmes i én eller flere boliger.
2. **Styret skal (og kan) gi endelig godkjenning** av overdragelse eksklusiv bruksrett til fellesareael i forbindelse med inngåelse av gjeldende "Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap" vedtatt av generalforsamlingen februar 2007. Slik overdragelse skal imidlertid ikke skje dersom ikke alle andelseiere i pågjeldende hus er enige.
3. **Kostnads- og vedlikeholdsansvar** for de delene av arealet som innlemmes i en boenhet, legges til den andelseier som får eksklusiv bruksrett.
4. **Tilgang for andelseierne og/eller borettslaget** til eventuelle felles installasjoner som plasseres i de enkelte andelseiernes leiligheter reguleres i i forbindelse med inngåelsen av "Kontakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap"..

Forslaget sikrer at endringer skal godkjennes av alle andelseiere i huset og av styret, at alle andelseierne i det enkelte hus må være enige, at evt. ny plassering av felles installasjoner hensyntar at andelseierne i de enkelte hus og/eller borettslaget får nødvendig tilkomst til eksempelvis sikringsskap og hovedstoppekran mv. og fjerner enhver mulig tvil om at styret kan inngå slike avtaler som er inngått en rekke ganger tidligere.

Forslaget er forsøkt utformet slik at det er fleksibilitet knyttet til hvordan andelseierne i de enkelte husene i borettslaget ønsker å bygge om og fordele arealene.

Vi bemerker for øvrig at all fornuft tilsier at andelseierne i borettslaget har muligheten til å innlemme fellesareal i kjeller og loft i sine respektive leiligheter og at det er styret som har kompetansen til å inngå slike avtaler.

Forslag til vedtak

Innføring av nytt punkt avsnitt (7) til punkt 1.8 i borettslagets vedtekter

(7) Ved innlemmelse av fellesareal i loft og kjeller i leiligheter i det enkelte hus, skal andelseier, i forbindelse med inngåelse av Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligsselskap, fremlegge avtale som viser enighet om fordeling av arealet mellom samtlige andelseierne i huset. Det skal også fremlegges avtale som viser kostnadsfordeling ved ev. flytting av fellesinstallasjoner.

Overdragelse av bruksrett til fellesareal skal skje gjennom inngåelse av «Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligsselskap», og hvor det skal fremlegges plantegninger som godkjennes av styret. Overdragelsen skjer gjennom styrets signering av avtalen.

Tilgang for andelseierne og/eller borettslaget til eventuelle felles installasjoner som plasseres i de enkelte andelseiernes leiligheter reguleres i forbindelse med inngåelsen av “Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap”.

Kostnads- og vedlikeholdsansvar for de delene av arealet som innlemmes i en boenhet, legges til den andelseier som får eksklusiv bruksrett.

Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligselskap

Organisasjonsnummer 963.341.385

1 Type byggeaktivitet

Kontrakten benyttes ved følgende byggetiltak:

I) Ominnredning av kjeller fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)
II) Ominnredning av loft fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)
III) Tilbygg gavl i kjeller, 1. og/eller 2. etasje (hustype 1, 2 og 3)
IV) Tilbygg langfasade kjeller og 1. etasje (hustype 2 og 3)
V) Takoppløft uten tilbygg (hustype 3)

2 Retningslinjer fra generalforsamlingen

Andelseier plikter å følge retningslinjene vedtatt av generalforsamlingen februar 2007 ved utbygging. Disse retningslinjene består av helhetsplan, byggevedtekter, borettslagets vedtekter, ordensregler og denne kontrakten. I denne avtale er kun deler av forpliktelsene gjentatt. Bestemmelsene i denne avtale har forrang i tilfellet motstrid.

Andelseier plikter å påse at ansvarlig søker og ansvarlig(e) utøvende håndverker(e) er blitt presentert og har lest de gjeldende retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

3 Vilkår

3.1 Overdragelse av bruksrett

Borettslaget overdrar eksklusiv bruksrett til fellesareal; loftsarealet, kjellerarealet og/eller uteareal som beskrevet i de av styret godkjente plantegninger, slik at dette blir en del av andelsleilighet

nr……

Arealet overdras i den stand det er ved besiktigelsen. Borettslaget er ikke ansvarlig for noen mangler, skjulte eller åpenbare, herunder offentligrettslige mangler ved råloftet eller råkjelleren.

3.2 Igangsetting

Andelseier må ha skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget for igangsetting av arbeidene. Før skriftlig tillatelse gis, må styret ha mottatt følgende dokumentasjon:

I) Godkjenning fra bygningsmyndighetene
II) Kopi av all korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, og eventuell andre offentlige tillatelser
III) Forsikring tegnet for utbyggingen

IV) Depositum og behandlingsgebyr innbetalt
V) Avtale for internt makeskifte i huset (der det er aktuelt)
VI) Avtale for intern kostnadsdeling i huset ved flytting av felles infrastruktur så som;
   a. elektriske installasjoner (hovedinntak, sikringsskap, stigeledninger etc.)
   b. VVS (stoppekraner, rør etc.)
   c. tele og data
   d. Ventilasjon
   e. etc.

   Listen er ikke endelig. Kostnader som ikke er avklart på forhånd må dekkes av utbygger.

3.3 Garanti

Andelseier garanterer for fullføring av prosjektet til rett tid, og erstatning for eventuelle skader ved å undertegne denne erklæring,

3.4 Krav til utføring

I) Andelseier gjennomfører byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter og husordensregler.
II) Andelseier er ansvarlig for at arbeidene er fagmessig utfort, og spesielt at problemer vedrørende sopp og råte kvalitetssikres ved bruk av kompetente konsulenter, materialvalg og utforing.
III) Andelseier er ansvarlig for at arbeidet er utført i henhold til gjeldende brannforskrifter med godkjente rømningsveier (e.g. oppgradering av brannsikring i felles trappeløp).
IV) Andelseier forplikter seg til å fullføre arbeidene innen den tidsramme han har avtalt med styret.
V) Borettslaget kan etter eget skjønn beslutte å engasjere en egen byggteknisk eller arkitektfaglig rådgiver for å følge opp andelseiers byggeprosjekt eller vurdere enkeltspørsmål av byggteknisk art på vegne av borettslaget. Andelseier forplikter seg til å dekke kostnaden for borettslagets oppnevnte rådgiver. Engasjement av slik rådgiver medfører ikke at borettslaget overtar noe ansvar for eventuelle feil og mangler ved prosjektet, det være seg av byggteknisk eller av lov- og forskriftsmessig art.
VI) Andelseier forplikter seg til å ivareta hensynet til sikkerheten på byggeplassen etter gjeldende offentlige forskrifter og regler om dette.

3.5 Fellesinstallasjoner, boder mv.

I) Andelseier skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft, kjeller eller utearealer, og som benyttes av borettslagets øvrige andelseiere, for eksempel ventilasjons, sikringsskap, telefoni- og kabel-TV inntak, hovedstoppekran og tørkeskap/-stativ m.v.
II) Andelseier bygger boder som tilfredsstiller kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Plasseringen skal skje i henhold til borettslagets helhetsplan. Styret i borettslaget kan akseptere en alternativ fullgod plassering.

3.6 Ansvar for skade

Andelseier er ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygningsmasse, fellesareal og installasjoner mv. Andelseier er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons faste eiendom eller eiendeler. Ved eventuell skade skal Andelseier reparere eller erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret i borettslaget.

3.7 Ansvar for krav

I) Andelseier er ansvarlig for feil og mangler i godkjente plantegninger, også når tegninger er direkte kopi av borettslagets utarbeidede tegningssett.

II) Andelseier skal betale et hvert krav i forbindelse med byggearbeidet som borettslaget måtte ha eller få så snart styret i borettslaget anmoder om det. Dersom beløpet ikke er betalt innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret i borettslaget avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom depositum eller et ekstraordinært tillegg i husleien.

III) Andelseier plikter å betale eventuelt utgifter som borettslaget har til advokater takstmenn og byggtekniske rådgivere på grunn av feil ved utbygging.

3.8 Forsikring

Andelseier må tegne de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Byggherreansvarsforsikring må tegnes av borettslaget, og andelseier dekker kostnadene ved denne forsikringen. Når borettslaget blir forelagt ferdigattest, vil borettslaget tegne forsikring for utbygd areal, ettersom dette blir å anse som borettslagets eiendom.

4 Ansvar

Andelseier dekker alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen, slik at borettslaget ikke påføres noen utgifter utover vanlig vedlikeholdsbehov med tiden. Dette innbefatter at andelseier har det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde arealet, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.

5 Panterett

Andelseier aksepterer at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett, jf. borettslagsloven § 5-20, da dette er å anse som et krav som springer ut av lagsforholdet.

6 Senere overdragelse

Ved overdragelse står andelseier/overdragende andelseier ansvarlig etter denne avtale inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

7 Mislighold

Brudd på det som står i denne avtalen eller bestemmelse/vilkår som kreves fulgt i denne avtalen, er å betrakte som mislighold av Andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Et slikt mislighold kan få konsekvenser for boforholdet på lik linje med andre overtredelser av forpliktelser overfor borettslaget.

8 Stans i byggearbeidene

Grove brudd på byggereglene samt brudd på forpliktelsene i denne avtale, gir styret i borettslaget rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

Denne avtale er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

…… …….
Andelseier Dato

…… …….
Styret i Tåsenløkken Boligselskap Dato

Hva er IN- ordning: IN- ordning er individuell nedbetaling av felles gjeld. IN- ordningen tilrettelegger for at andelseierne individuelt kan nedbetale på sin andel av borettslagets fellesgjeld.

Borettslaget betaler etableringsgebyr og årlig administrasjonsgebyr til forretningsfører for å ha IN-ordning på sitt lån.

På lån med IN-ordning kan det ikke gjøres endringer, uten skriftlig samtykke fra alle som har innbetalt på lånet under ordningen. Når borettslaget har IN-ordning, kan borettslaget ikke benytte disponible midler til ekstraordinær nedbetaling av lån omfattet av IN-avtalen. Dette skyldes at det vil bli en forfordeling av andre andelseiere, enn de som har foretatt en betaling under IN-ordningen.

IN-ordningen tilrettelegger for at andelseiere kan nedbetale hele, eller deler av, sin andel av borettslagets fellesgjeld. IN-ordningen er ikke lovregulert, men banker, borettslag og forretningsfører kan velge å inngå avtale om IN-ordning for sine andelseiere. Det er først når en slik avtale er på plass at borettslaget kan tilby IN-ordning til andelseierne. IN-ordningens avtale er ment å regulere rettigheter og plikter mellom avtalepartene. Etablering av IN-avtale medfører at det kommer nye parter inn i det opprinnelige låneforholdet, som tidligere har bestått mellom borettslaget og långiver. Fordi IN-ordningen ikke er lovregulert er det utarbeidet ulike avtaleverk (en standardisering av avtalene) for å ivareta partenes interesser. De ulike avtaleverkene tar utgangspunkt i en struktur der andelseier foretar en innbetaling til långiver gjennom forvalter. Betalingen benyttes deretter til nedbetaling på borettslagets gjeld. Til gjengjeld får andelseieren et regresskrav mot borettslaget, tilsvarende størrelsen på innbetalingen. Som sikkerhet for regresskravet, får andelseieren normalt en inntrederett i långivers panterett på sideordnet prioritet. IN-avtalen er derfor av vesentlig betydning.

Endring av løpetid på lån omfattet av IN- avtalen: Borettslaget har ikke anledning til å endre nedbetalingstid eller foreta opplåning av lån som omfattes av denne avtale. Borettslaget kan omplassere lånet i markedet forutsatt at ny långiver slutter seg til IN-avtalen.» Det følger også av avtalen mellom borettslaget og banken. Långiver har ikke adgang til å foreta opplåning eller endre løpetid på lån omfattet av denne avtale. Dette innebærer med andre ord at endring av løpetid ikke er tillatt

Refinansiering av lån omfattet av IN- avtalen: Det kan ikke foretas opplåning av et lån som omfattes av IN avtalen, Men det kan tas opp et nytt lån i tillegg, som man kan fatte særskilt vedtak om at skal være omfattet av IN-ordningen. Det gjelder uansett en begrensning i avtalen på at man ikke kan ha flere IN-lån enn to. Dersom borettslaget ønsker å ta opp et nytt lån i tillegg, som et lån nr. 2, hos samme långiver, blir ikke dette automatisk

omfattet av IN-avtalen. Det må inngås ny uttrykkelig avtale om IN for hvert enkelt lån, og fattes et nytt vedtak på generalforsamlingen.

Endring av eierbrøk under IN- avtalen: IN-lån blir ikke fordelt på nytt dersom fordelingsnøkkel endres. Det vil kun ha betydning for nye lån

Hva betyr innføring av IN- avtale for borettslaget: Borettslaget har i dag to lån. Begge lånene er annuitetslån med månedlig forfall. Lån 1 er knyttet til rehabilitering av tre tak i 2015 (innfrielsesdato 2041). Lån 2 er knyttet til vedlikeholdsprosjektet utført i perioden 2020- 2024 (innfrielsesdato 2053). Dagens rente er 5, 42 % (flytende rente).

Per dags dato har borettslaget avdragsfritt lån frem til januar 2026. Ved IN- avtale vil borettslaget miste fleksibiliteten å ha avdragsfritt i en periode hvor det kan være økonomisk hensiktsmessig for å unngå svært stor økning i husleien. Det er planlagt at fra januar 2026 skal borettslaget betale avdrag.

Ved inngåelse av IN- avtale kan ikke borettslaget ha avdragsfritt lån. Det vil i snitt øke de månedlige kostnadene med 850 kr per andel.

Kun to lån kan være knyttet til IN- avtalen. Det vil være naturlig å vurdere slå sammen lånene under en IN- avtalen.
Hvilke ekstrakostnader er knyttet til forvaltning av IN- avtalen: Det er forretnigsfører som forvalter IN- ordningen. Etableringen av ordningen er NOK 32 500 kr. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Årlig administrasjonsgebyr på 10% av forretningsførerhonoraret, tilsvarende 19 000 kr i året for borettslaget.

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Videre prosess: Ved etablering av IN- avtalen er det formkrav knyttet til vedtaket. Det må søkes til forvaltningssjefen i Obos som må godkjenne at borettslaget får ordningen. Videre skal avtaleverket legges frem og vedtas av generalforsamlingen.

Dersom forslaget skulle bli vedtatt, må saken legges frem på nytt på en ekstraordinær/ordinær generalforsamling for å oppfylle de formelle kravene til vedtak og søknadsprosess fra forretningsfører.

Styret anser ikke IN- ordningen å være fordelaktig for borettslaget og det komme kostnader knyttet til avtalen.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 5648 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

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.

Vedtekter
for
Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap
Org. nr. 963 341 385

Vedtatt senest 04. juni 2007.
Endret 18.april 2013
Endret 28.05.2018
Endret 24.05 2022
Endret 28.05.2024

§ 1. Innledende bestemmelser

1.1. Formål

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

1.2. Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

§ 2. Andeler og andelseiere

2.1. Andeler og andelseiere

1. Andelene skal være på kroner 100,-.

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

3. Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
    a. stat,
    b. fylkeskommune,
    c. kommune,
    d. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
    e. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
    f. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

6. Det er anledning til å gjøre om to boliger som ligger inntil eller over/under hverandre til en bolig. Det er mulig for den sammenslåtte boligen å tilbakeføres til de to

opprinnelige andelene/boligene. Tilbakeføring til annen inndeling enn opprinnelige er tillatt, men ingen av andelene skal ha mindre boareal enn opprinnelig andel. Søknad skal forelegges styret for endelig godkjenning, opprettelse av ny andel krever samtykke fra generalforsamlingen i henhold til vedtektene pkt. 9.4.2. Styret eller generalforsamlingen kan stille slike betingelser som anses saklige og nødvendige for å ivareta felleskapets interesser i saken. Omkostninger av enhver art bæres av de berørte andelshavere og forandringen medfører ingen reduksjon av leiene, med mindre selskapet faste avgifter reduseres p.g.a. omgjøringen. Antallet andeler i borettslaget blir ved en slik omgjøring å redusere med 1 og ved oppsplitting addert med 1.

7. Det er anledning for andeledning for andelseierne til å inngå avtale om omdisponering og/eller overdragelse av deler av en andelseiers bruksrett til boligens hageparsell. En slik avtale skal inngås skriftlig og endelig godkjenning gis av styret.

2.2. Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

§ 3. Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

§ 4. Borett og overlating av bruk

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

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

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.

4.1. Overlating av bruk

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

a. andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
b. andelseieren er en juridisk person,
c. andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
d. et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
e. det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

2. Har borettslaget/styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen én måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

6. Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 7.1.3

§ 5. Bygningsmessige arbeider

Som del av vedtektene gjelder de særskilte byggevedtekter og helhetsplan) som til enhver tid er fastsatt for endring av boligens eksteriør, fasade og boareal samt for forhold i tilknytning til disse.

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.

Dersom andelseier ønsker å utføre arbeider som medfører endringer eller tilpassninger på bygningskroppen eller utearealet utover det som er regulert i borettslagets vedtekter, byggevedtekter eller helhetsplan, må dette søkes godkjent av styret før iverksetting.

§ 6. Vedlikehold

6.1. Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1. Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde disse. Det gjelder:
    a. Uteboder, drivhus, levegger, lekestue og eventuelle tekniske installasjoner og byggverk oppført av andelseier i hageområder og i tilknytning til boligen. Eksempel på dette er tilbygg og påbygg oppført i tilknytning til bygninger og boder, drivhus, levegger, lekestue i hageparsellene.
    b. alle dører og vinduer, så vel innvendig som utvendig, nødvendig belistning/beskyttelse av disse, samt utenpåliggende sprosser

   c. sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler og apparater
   d. tilkobling til fast installasjon, vaskemaskin og andre egenoppførte installasjoner i fellesrom. Andelseierne som installerer tørketrommel, må besørge tilfredsstillende ventilasjon ved bruk av denne
   e. rør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker. Det må sørges for tilstrekkelig luftventilasjon på bad og WC slik at kondens på vegger og tak unngås. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer og tiltetting unngås
   f. innvendige flater
   g. hageområder. Disse bør være beplantet og i pen stand. Beplantning som virker skjemmende eller sjenerer naboene i tilliggende parsellområder, kan pålegges fjernet
   h. påse tømming av feieluker

2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning. (Se borettslagets Helhetsplan og byggevedtekter for krav til utførelse og søknadsprosedyrer.) Det gjelder:
   a. Uteboder, drivhus, levegger,lekestue og eventuelle tekniske installasjoner og byggverk oppført av andelseier i hageområder og i tilknytning til boligen
   b. hagedør, terrassedør, takvindu, kjellervindu, trapp fra hagedør, rekkverk og platting på terrasse
   c. utenpåliggende sprosser i vindu
   d. vindu for øvrig samt inngangs- og terrassedør. Ved utskifting av disse refunderes dog deler av utgiftene
   e. sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler og apparater
   f. tilkobling til fast installasjon, vaskemaskin og andre egen oppførte installasjoner i fellesrom
   g. nødvendige lyspærer og lampekupler utenfor inngangsparti
   h. avgreningsrør fra hovedvannledning, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker
   i. innvendige flater og innredning.
   j. oppgradering (varme- og lydisolering) av vegger/tak/gulv/trappeløp i og mellom boenheter

3. Andelseieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal rense sluk.

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

5. Andelseier er ansvarlig for at installasjoner i tilknytning til / nærhet av pipeløp og ildsted er i henhold til brannforskriftene.

6. Andelseierne har plikt til å vedlikeholde røykvarsler og brannslukkingsapparater, og å ha disse oppfylt/trykktestet i godkjent stand, i det omfang myndighetene til enhver tid krever.

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

8. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

10. Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om dette skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

6.2. Felles vedlikeholdsplikt for andelseiere i samme hus

1. Andelseiere i ett og samme hus har felles ansvar for å holde vedlike gårdsrom og gangsti ved det enkelte hus. Det samme gjelder ansvar for vedlikehold og rengjøring av husets felles inngangparti, felles rom og trapper, samt felles vinduer, dører, kjellerlem og belistning i det enkelte hus. Borettslaget kan etter styrets vurdering dekke rimelig utgifter til materiell ved slikt vedlikehold.

2. Andelseierne i ett og samme hus har felles ansvar for at hagekraner på vegg stenges og tømmes før det blir kuldegrader, og for at de rom som det går vann- og kloakkledninger gjennom, holdes oppvarmet slik at ledningene ikke fryser.

3. Andelseierne i ett og samme hus holder i fellesskap de nødvendige lyspærer og lampekupler i felles trapper og rom. Det samme gjelder utenfor de store husene (hustype 1). Det må sørges for at alle lamper er i god stand til enhver tid.

4. Andelseierne i ett og samme hus må lufte godt ut i kjeller sommertiden. Om vinteren må kjellerne luftes etter behov og slik at vann ikke fryser i kjeller.

6.3. Borettslagets vedlikeholdsplikt

1. Borettslaget skal holde opprinelige bygningsmasse, og eiendommen forøvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Tilbygg og påbygg oppført i tilknytning til bygninger og boder, drivhus, levegger og lekehus i hageparsellene er eksempel på bygningsmasse som pliktmessig tilfaller andelseier. Tak og takkonstruksjon på opprinnelig bygningskropp inngår også etter takoppløft i borettslagets vedlikeholdsplikt. Det er en forutsetning at takoppløft er utført forskriftsmessig etter de til en hver tid gjeldende offentlige regler, krav og borettslagets helhetsplan og byggevedtekter.

2. Felles rør, ledninger, kanaler, pipeløp og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, eller som laget har oppført i fellesområder, 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 refusjon av utgifter til utskifting av vinduer med unntak av tak- og kjellervinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen. Refusjonsbeløp blir fastsatt årlig av generalforsamling etter forslag fra styret. Se borettslagets byggevedtekter og Helhetsplan for krav til utførelse og søknadsprosedyrer.

4. Borettslaget har ansvar for reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, felles sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner (med unntak av varmekabler), samt staking og rens av takrenner.

5. 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.

6. Borettslaget skal holde lekeplassene ved like.

7. Borettslaget skal holde ved like alle allétrær på lille og store lekeplass. Disse tilhører selskapet og må ikke fjernes, klippes eller endres på ved annen måte. Trær må heller ikke plantes mellom allétrærne.

8. Borettslaget er ansvarlig for alle gjerder og porter. Alle avgrensninger mot vei skal ha gjerde. Avgrensninger mellom hageparseller og mot gangstier kan være enten gjerde, hekkplanter eller ingen avgrensning. Borettslaget oppfordrer til bruk av hekkplanter mellom hageparseller og refunderer hekkplanter med beløp fastsatt av styret pr. løpemeter.
   Utforming av gjerder skal være: T-stål stolper med L-overliggere og netting. Farge skal være sort på stolper/overliggere og ramme til porter, og galvanisert netting.

9. Borettslaget plikter å klippe gress, måke snø og strø fellesområder og gangveier i borettslaget. Videre skal borettslaget bringe til veie sand og grus for hver enkelt hus.

10. Styret skal avholde vedlikeholdsbefaring ved hvert hus minimum hvert annet år.

6.4. Utbedringsansvar og erstatning

1. Dersom vedlikehold, reparasjoner, utskiftning og opplysningsplikt som nevnt i punkt 6-1 og 6-2 ikke gjøres, kan arbeidet utføres av selskapet på andelseierens/andelseiernes regning. Dersom andelseiers mislighold krever at borettslaget innhenter juridisk eller annen sakkyndig bistand, kan utgiftene kreves dekket av andelseier.

2. Er det helsemessig eller andre særlige grunner til en mangel på vedlikehold av hageområder, må styret underrettes om dette, og søke å finne særskilte løsninger.

3. Andelseier plikter å holde ved like hage slik at trær og annen vegetasjon ikke er til fare, skade eller urimelig sjenanse for andelseiere i tilstøtende boenheter eller fellesarealene. Andelseier plikter å følge pålegg fra styret om å fjerne eller beskjære trær, busker og andre vekster som er til slik fare, skade eller urimelig sjenanse. Styret skal så vidt mulig innhente alle involverte andelseieres uttalelse før slik pålegg gis, og kan forlange at eventuelle klager framsettes skriftlig dersom dette anses nødvendig.

4. Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget. Borettslaget kan kreve regress av ansvarlig andelseier for skade som følge av mislighold av dennes forpliktelser etter loven og vedtektene.

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

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

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

§ 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1. Felleskostnader

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

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

3. Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4.1.6. Gebyret utgjør ett (1) rettsgebyr (R).

4. Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om tiltak etter Helhetsplanen, betales av den enkelte andelseier. Se Byggevedtekter for størrelsen på gebyr.

7.2. Betaling av felleskostnader

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

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

7.3. Borettslagets pantesikkerhet

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

§ 8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8.1. 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 vedtekter og byggevedtekter.

8.2. Pålegg om salg

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

8.3. Fravikelse

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

§ 9. Styret og dets vedtak

9.1. Styret

1. Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer.

2. Funksjonstiden for styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

3. Styret og styrets leder skal velges av generalforsamlingen.

9.2. Styrets oppgaver

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

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

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

4. Til drøftelser av felles interesse kan styret innkalle andelseierne til orienterende møter som bekjentgjøres ved oppslag eller på annen hensiktsmessig måte med minst 8 dagers varsel og med program for møtet. Disse møter, som ledes av styrets formann, kan uttale seg om de foreliggende saker, men har ingen besluttende myndighet i selskapets anliggender.

5. I sitt arbeide skal styret legge opp sin saksbehandling innenfor rammene av ”Saksbehandlingsregler for Styrets arbeid i Tåsenløkken borettslag” som inngår som vedlegg til vedtektene.

9.3. Styrets vedtak

1. Styret er vedtaksført når 4 medlemmer er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens/styrelederens 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:
   a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold (herunder helhetsplan og vedtekter),
   b. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
   c. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier

d. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9.4. Representasjon og fullmakt

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

9.5 Valgkomite

Tåsenløkken Boligselskap skal ha en valgkomité som utgår fra og velges av generalforsamlingen. Valgkomiteen velges for ett år om gangen. Valgkomiteens oppgave er å fremme forslag til kandidater for tillitsvervene som er på valg, både i styret og valgkomiteen. Kandidatene som foreslås skal representere mangfoldet i boligselskapet så langt det lar seg gjøre (for eksempel kjønn, alder, bosted, erfaring). Valgkomiteen skal bestå av 2-4 medlemmer. Valgkomiteens innstilling må overleveres styret senest 4 uker før ny generalforsamling. Valgkomiteen må redegjøre for sin innstilling til generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan komme med benkeforslag til kandidater til valgkomiteen. Ny valgkomité konstituerer seg selv og velger hvem som skal være leder. Valgkomiteen skal gis mulighet til å få innsikt i hvordan styret fungerer gjennom perioden.»

§ 10.Generalforsamlingen

10.1. Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10.2. 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 en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.3. Varsel om og innkalling til generalforsamling

1. Senest 8 uker forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

3. I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen

når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd. Innkomne saker må være formulert slik at de kan stemmes over.

10.4. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret
2. Godkjenning av årsregnskap
3. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuelt valg av revisor
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10.5. Møterett

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

10.6. Møteledelse og protokoll

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

10.7. Stemmerett og fullmakt

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

10.8. Vedtak på generalforsamlingen

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

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

3. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.1. Inhabilitet

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

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

11.2. Taushetsplikt

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

11.3. Mindretallsvern

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

§ 12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12.1. Vedtektsendringer

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

12.2. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. Sist endret 16.06.2017 nr. 51 gjeldende fra 01.01.2018.

BYGGEVEDTEKTER

FOR

TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP 2007
ORG NR 963 341 385

Revidert senest 04. juni 2007
Endret senest 18. April 2013
Endret senest 28.05.2018
Endret senest 24.05 2022
Endret senest 13.05.2025

BYGGEVEDTEKTER

Byggevedtektene er ment å skulle regulere de rent juridiske forholdene omkring byggearbeider og også saksgangen for søknad og gjennomføring av ulike tiltak.

1. Dokumentstruktur

(1) Til disse byggevedtektene foreligger to dokumenter: helhetsplanen og kontrakt for utbygging.

(2) Helhetsplanen fra 2007, ved sivilarkitekt Anne Ebbing, gir konkrete anvisninger, med tekst og tegninger, for hvordan tiltak skal utføres/utformes (se helhetsplanen). Anvisningene er ufravikelige, med mindre særlige grunner taler for annet og dette konkret er nevnt i styrets godkjenning av tiltak. Se under dispensasjoner for styret.

(3) Helhetsplanen gir anvisninger for følgende typer av tiltak: utvidelse av areal innenfor husenes hovedkropp, oppføring av tilbygg til husene, endring av fasade på husene samt byggverk i tilknytning til husene og i hageområder. Den gir videre anvisning for husenes øvrige eksteriør, som markiser, samt for trapper, inngangsdører/ytterdører, rekkverk, gjerder og porter. Tiltakene i Helhetsplanen er fullstendige, dvs at det ikke er anledning til andre typer tiltak enn det planen legger til rette for.

(4) Kontrakten regulerer ansvarsforholdet mellom borettslaget, andelshaver(tiltakshaver) og naboer, den må signeres før endelig godkjenning og igangsettelse.

1.2 Hvilke tiltak er regulert for hvem?

(1) Enkelte tiltak i helhetsplanen er oppført som tiltak for borettslaget. Dette gjelder gjerder, porter og trapper til inngangsdør med rekkverk. Andelshavere varsler styret når det er behov for utskiftninger. Dette gjøres ved styrets vedlikeholdsrunde/-befaring eller fortløpende gjennom skriftlig henvendelse til styret.

(2) I Helhetsplanen er tiltakene gjeldende for alle hus, om enn med mulige ulike utforminger ved de enkelte hustypene. Etter regelen skal henholdsvis første etasje eller andre etasje ha selvstendig rett til å utføre alle tiltakene som er regulert for dem, til egen nytte, men uten omkostninger og varig vesentlig ulempe for borettslag eller andre andelseiere, dog under forutsetning av at øvrige bestemmelser i Helhetsplanen og Byggevedtektene er overholdt.

1.3 Krav til gjenopprettelse: hustype 1 og 2

(1) Dersom det ved andelen er utført ulovlige byggearbeider, etter datidens regelverk i borettslaget, kan styret stille krav om at tidligere tiltak må omgjøres i henhold til utformingskravene i helhetsplanen før det innvilges tillatelse til å utføre nye tiltak.

1.4 Tilbygg på gavl: hustype 1

(1) Tilbygg på husets kortside kan strekke seg over to etasjer, kjeller og loft, dersom 1.etg har bygget med innrykk.

(2) Andelseiere i første etasje kan etter helhetsplanen oppføre tilbygg til sine leiligheter uavhengig av andelshaver i andre etasje. Eventuell kjeller under tilbygg tilfaller uavkortet leiligheter i første etasje. Første etasje skal reise rekkverk på terrasse over tilbygg og selv besørge membran over tilbygget. Reisverk i første etasje skal dimensjoneres slik at det er mulig å bygge på en etasje til med loft.

(3) Andelseier i andre etasje kan på et hvilket som helst tidspunkt etter at første etasje har reist tilbygg, velge å oppføre terrassedør og platting.

(4) Andelseierne i første og andre etasje kan på egenhånd skriftlig avtale en annen fordeling mellom seg når det gjelder bruksrett til kjelleområde under tilbygg. De samme vilkårene som er nevnt over, er likevel gjeldende.

(5) Bestemmelsene (2)-(4) er her å regne som heftelse på andelen.

1.5 Tilbygg på gavl: hustype 2

(1) Tilbygg på husets kortside kan strekke seg over to etasjer og kjeller.

(2) Andelseiere i første etasje kan etter helhetsplanen oppføre tilbygg til sine leiligheter uavhengig av andelshaver i andre etasje. Eventuell kjeller under tilbygg tilfaller uavkortet leiligheter i første etasje. Første etasje skal reise rekkverk på terrasse over tilbygg og selv besørge membran over tilbygget. Reisverk i første etasje skal dimensjoneres slik at det er mulig å bygge på en etasje til med loft. Andelseier i første etasje må videre, uten opphold, besørge at det tap som andre etasje måtte påføres, blir gjenopprettet/erstattet, og at dette er nedfelt i skriftlig avtale med andre etasje. Dette innebærer blant annet at:

a) de skader og tap som påføres andre etasjes entré og bad, skal utbedres til en tilsvarende eller bedre standard

b) det tap eller den forringelse av lufteanordning som påføres andre etasjes entré og bad, skal erstattes av en tilsvarende eller bedre lufteanordning

c) det tap av vinduer som påføres andre etasje, skal kompenseres etter én for én-prinsippet. Andre etasje velger type tiltak blant følgende: utskifting til større dimensjoner av gjenværende kjellervindu, innsetting av nytt kjellervindu ved inngangsparti, innsetting av nytt vindu på vegg ved inngangsparti, eller innsetting av vindu under møne på original gavl. Eventuelt kan det avtales overdragelse av bruksrett. Som kompensasjon skal første etasje dekke utgiftene til ett av disse tiltakene dersom ett vindu er murt igjen for andre etasje, til to av disse tiltakene dersom to vinduer er murt igjen, osv. Dette gjelder også om andre etasje ikke ønsker noen av de omtalte tiltakene gjennomført (umiddelbart). Da skal kompensasjonen gis i form av et pengebeløp til andre etasje tilsvarende utgiftene til ovennevnte nytt tiltak / nye tiltak. Utgiftens størrelse skal fastsettes etter innhentede tilbud fra autoriserte håndverkere.

(3) Andelseier i andre etasje kan på et hvilket som helst tidspunkt etter at første etasje har reist tilbygg, velge å oppføre terrassedør og platting, eller en andre etasje på tilbygget. Loftsetasjen på tilbygget tilfaller leiligheten i andre etasje.

(4) Andelseierne i første og andre etasje kan reise to etasjes tilbygg i samarbeid med hverandre, etter de samme vilkår som nevnt under punkt (2) og (3) over. Utgiftene fordeles med henhold til reelle kostnader pr. etasje og en skriftlig avtale som er inngått i forkant av utbyggingen..

(5) Andelseierne i første og andre etasje kan på egenhånd skriftlig avtale en annen fordeling mellom seg når det gjelder bruksrett til kjelleområde under tilbygg. De samme vilkårene som er nevnt over, er gjeldende.

(6) Bestemmelsene (2)-(5) her er å regne som heftelse på andelen.

1.6 Tilbygg som berører felles installasjoner: hustype 1 og 2

(1) Felles installasjoner for huset kan være, ledning og røropplegg, sluk, utekraner, tørkestativ, stoppekraner, strømmåler i fellesrom og tørkeskap.

(2) Der oppføring av tilbygg beslaglegger områder som har felles installasjoner for alle andelseiere i huset og tilstøtende hus, skal disse installasjonene uten opphold oppføres på andre passende steder eller avtales fjernes (eksempelvis tørkestativ).

(3) Bestemmelsene her er å regne som heftelse på andelen og skal avtalefestes som vedlegg til kontrakten.

1.7 Tilbygg av inngangsparti: hustype 2

(1) Mindre tilbygg på langsiden i forbindelse med utbygging på gavl.

(2) Andelseiere i begge etasjer kan etter helhetsplanen oppføre mindre inngangstilbygg på langsiden uavhengig av andre andelshavere i huset. Eventuell kjeller under tilbygg tilfaller uavkortet leiligheten som bygger tilbygget. Andelseier i første etasje må videre, dersom andre etasje allerede har inngangspartitilbygg fra før, besørge det tap som andre etasje måtte påføres, blir gjenopprettet/erstattet, og at dette er nedfelt i skriftlig avtale med andre etasje. Dette innebærer blant annet at:

a) de skader og tap som påføres andre etasjes entré og bad, skal utbedres til en tilsvarende eller bedre standard

b) det tap eller den forringelse av lufteanordning som påføres andre etasjes entré og bad, skal erstattes av en tilsvarende eller bedre lufteanordning

c) det tap av vinduer som påføres andre etasje, skal kompenseres etter én for én-prinsippet. Andre etasje velger type tiltak blant følgende: utskifting til større dimensjoner av gjenværende kjellervindu, innsetting av nytt kjellervindu ved inngangsparti, innsetting av nytt vindu på vegg ved inngangsparti, eller innsetting av vindu under møne på original

gavl. Eventuelt kan det avtales overdragelse av bruksrett. Som kompensasjon skal første etasje dekke utgiftene til ett av disse tiltakene dersom ett vindu er murt igjen for andre etasje, til to av disse tiltakene dersom to vinduer er murt igjen, osv. Dette gjelder også om andre etasje ikke ønsker noen av de omtalte tiltakene gjennomført (umiddelbart). Da skal kompensasjonen gis i form av et pengebeløp til andre etasje tilsvarende utgiftene til ovennevnte nytt tiltak / nye tiltak. Utgiftens størrelse skal fastsettes etter innhentede tilbud fra autoriserte håndverkere.

(3) Andelseierne i første og andre etasje kan reise disse tilbyggene i samarbeid med hverandre, etter de samme vilkår som nevnt under punkt (2)

1.8 Innredning av bod i kjeller og på loft: hustype 1 og 2

(1) Hustype 1: kjeller og loft
Hustype 2: kjeller.

(2) Hustype 2, andre etasje: Før innredning av bod i kjeller, må andelshaveren innehente full skriftlig samtykke om overdragelse av bruksrett av bod fra berørt nabo, slik at det er mulig å oppnå passasje til den boden som skal innredes. Eventuell øvrig omdisponering i kjeller skal søke å oppnå mest mulig sammenhengende felles bruksareal, og krever skriftlig samtykke av alle i samme hus. Avtale om overdragelse av bruksrett/omdisponering skal ha henvisning til tegninger.

(3) Hustype 1, andre etasje: Før innredning av areal utover egen bod på loft, må andelshaveren innehente full skriftlig samtykke om overdragelse av bruksrett fra berørt(e) nabo(er). Eventuell øvrig omdisponering av loft skal søke å oppnå mest mulig sammenhengende felles bruksareal, og krever skriftlig samtykke av alle i samme hus. Avtale om overdragelse av bruksrett/omdisponering skal ha henvisning til tegninger.

(4) Regelen under punkt (2) og (3) om samtykke gjelder likevel ikke ubetinget dersom nabo ikke har innredet egen bod. Ved eventuell uenighet henvises til punkt 2.2 ”Tvistespørsmål” og punkt 4.3 ”Protest fra nabo”.

(5) Hustype 1, andre etasje og hustype 2, begge etasjer: Ved innredning av loft og innredning av bod i kjeller, må andelshaveren illustrere og vise til tilfredsstillende bodplass for egen del. Bodplassen kan være i kjeller, loft og/eller i hage. Tilfredsstillende bodplass er tre kvm sportsbod og to kvm loftsbod. Bare hustype 1 kan vise til loftsbod.

(6) Hustype 1, andre etasje og hustype 2, begge etasjer: Ved innredning av loft og innredning av bod i kjeller, er andelshaver ansvarlig for alle kostnader som måtte følge av oppgradering til boligareal, herunder alle utgifter til brannsikring av fellesarealer, brannsikring mot andre seksjoner, flytting av strømmåler og stoppekran ut i fellesrom.

(7) Ved innlemmelse av fellesareal i loft og kjeller i leiligheter i det enkelte hus, skal andelseier, i forbindelse med inngåelse av Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligsselskap, fremlegge avtale som viser enighet om fordeling av arealet mellom samtlige andelseierne i huset. Det skal

også fremlegges avtale som viser kostnadsfordeling ved ev. flytting av fellesinstallasjoner. Overdragelse av bruksrett til fellesareal skal skje gjennom inngåelse av «Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligsselskap», og hvor det skal fremlegges plantegninger som godkjennes av styret. Overdragelsen skjer gjennom styrets signering av avtalen. Tilgang for andelseierne og/eller borettslaget til
eventuelle felles installasjoner som plasseres i de enkelte andelseiernes leiligheter reguleres i forbindelse
med inngåelsen av "Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap". Kostnads- og vedlikeholdsansvar for
de delene av arealet som innlemmes i en boenhet, legges til den andelseier som får eksklusiv bruksrett.

1.9 "Større tiltak" og "Mindre tiltak"

(1) Bestemte tiltak betegnes i det følgende som "Større tiltak". Dette gjelder oppføring av alle typer påbygg/tilbygg samt alle typer innredninger i husets hovedkropp / opprinnelige kropp.

(2) Bestemte tiltak betegnes i det følgende som "Mindre tiltak". Dette gjelder tiltak som ikke er nevnt under punktet "Større tiltak", og som utføres uavhengig av dem. Blant "Mindre tiltak" er:

a) innsetting av alle nye vinduer
b) utskifting av allerede eksisterende vinduer til større dimensjoner
c) innsetting av nye dører (alle typer)
d) utskifting av allerede eksisterende dører og vinduer
e) oppføring av trapp til hage samt alle typer plattinger
f) enkelt tak over inngangsparti
g) oppføring av bod i disponibel hageparsell

2. FORVALTNING AV HELHETSPLANEN

2.1 Dispensasjoner

(1) Styret har fullmakt til å gi eller pålegge nødvendige dispensasjoner fra disse bestemmelser. Dette gjelder blant andre disse forholdene:

a) plassering av inngangsdør/ytterdør på ny gavl i tilbygg
b) et grunnere tilbygg
c) fravær av vindu
d) ulike andre avvik fra helhetsplanen ut fra hensynet til symmetri ved angjeldende hus. Der nabos tilbygg på gavl for eksempel har et mindre innrykk i forhold til hovedhus / originalt hus (hustype 1), kan dette pålegges utført også ved søknad om tilsvarende tiltak ved samme hus.

d) ulike avvik fra helhetsplanen ut fra særlige behov blant andelseiere som har slått sammen to enheter/andeler til én enhet/andel

(2) Det er en forutsetning for slike dispensasjoner at andelseier får bedre eller ikke vesentlig dårligere vilkår enn det som helhetsplanen legger opp til for dette bestemte tiltaket. Dispensasjonene skal videre være vel begrunnet, for eksempel ut fra hensynet til kort avstand til nabo, at nabos disponible parsell ikke skal beslaglegges, eller ut fra hensynet til estetikk i våre områder.

2.2 Tvistespørsmål

(1) Styret avgjør alle tvistespørsmål som måtte oppstå andelseierne imellom i forbindelse med gjennomføringen av tiltak. Før slike spørsmål avgjøres, skal de berørte parter ha rett til å uttale seg muntlig og skriftlig. Styret skal i slike spørsmål legge til grunn lagets vedtekter og byggevedtekter samt hensynet til en rimelig fordeling av areal mellom naboer. Styret avgjør også alle tvistespørsmål som måtte oppstå andelseierne imellom i forbindelse med tolkningsspørsmål som oppstår vedrørende vedtekter/byggevedtekter. Styrets avgjørelse kan ankes til generalforsamling.

3. ANSVAR OG UTGIFTER

3.1 For andelseier

(1) Tiltakshaver står ansvarlig ovenfor borettslaget, andre andelseiere og tredjemenn, og har ansvaret for at byggearbeidene og det ferdige tiltaket følger bestemmelsene i borettslagets helhetsplan, vedtekter og byggevedtekter Eventuelle avvik fra bestemmelsene er konkret nevnt i styrets godkjennelse. Tiltakshaver står overfor borettslaget ansvarlig for eventuelle feil eller forsømmelser fra personer som opptrer på vegne av ham; slik som arkitekter eller andre prosjekterende, entreprenører, håndverkere og eventuelle andre innleide hjelpemenn.

(2) Tiltakshaver står ansvarlig vis a vis offentlige byggemyndigheter, og må selv sørge for å gjennomføre tiltaket/byggearbeidene i samsvar med de gjeldende lover og forskrifter. All korrespondanse med bygningsmyndighetene (PBE og eventuelt fylkesmannen) må sendes i kopi til styret.

(3) Andelseier skal påse at byggearbeidene er forskriftsmessig utført av autoriserte fagpersoner, og spesielt at problemer vedrørende sopp og råte hindres.

(4) Den enkelte tiltakshaver plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til tiltaket/byggearbeidet. Tiltakene/byggearbeidene skal ikke i perioden for utførelse eller i etterkant påføre nabo noen utgifter, eller påføre borettslaget utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Dersom tiltaket for eksempel forutsetter omlegging av strømledninger, vannrør, kloakk eller kumlokk, skal andelseier selv dekke omkostningene.

(5) Dette gjelder likevel ikke uten forbehold, dersom det under endringen/byggearbeidene blir avdekket forhold som angår borettslagets plikt til vedlikehold og utbedring av skade, eller dersom tiltaket gir rett til refusjon av utgifter fra borettslaget. Se nedenfor.

(6) Eventuelle feil, mangler og skader som måtte oppstå ved tiltaket og det eventuelt det utbygde arealet, både under byggeperioden og etter at byggearbeidene er ferdigstilt er tiltakshavers ansvar. Dette gjelder ikke dersom skaden kan tilbakeføres til forsømt vedlikehold som borettslaget plikter å forestå.

(7) Tiltakshaver er ansvarlig for enhver skade og ethvert tap som påføres borettslaget, andre andelseiere og tredjemenn i forbindelse med tiltaket/byggearbeidene, under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygninger, inventar, fellesareal, andre hageparseller mv. Andelseier plikter å reparere/erstatte slike skader uten opphold eller innen nærmere angitte frister satt av styret når det kreves. Skades fellesarealer eller andre andelseieres arealer, skal skadene utbedres snarest mulig eller etter angitt ferdigstillelsesdato gitt fra styret.

(8) Dersom tiltakshaver ikke etterlever pålegg fra styret om retting/erstatning etter pkt 3.1.1-7 innen frist satt av styret, kan borettslaget utføre nødvendige arbeider for tiltakshavers regning. Dersom beløpet ikke er betalt innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom depositum eller et ekstraordinært tillegg i husleien.

(9) Dersom utbyggingen av andelseiers boenhet eller boenhetens tilleggsarealer (bod el.l.) forutsetter bebyggelse av tomt som hører til borettslagets fellesareal, betaler andelseier intet vederlag for dette.

(10) Andelseier av andre etasje er ansvarlig for at verandaen er forsvarlig konstruert slik at første etasje ikke påføres noen form for skader. Dette gjelder kun når arealet benyttes til terrasse. Kostnader for å oppføre og vedlikehold veranda med vanntett gulv dekkes av andelseiere av andre etasje.

3.2 For borettslaget

(1) For enkelte tiltak skal tiltakshaver få delvis refusjon av utgiftene fra borettslaget. **Godkjenning fra styret må innhentes i forkant av utbedringen/utskiftingen.**
Dette gjelder:

a) inngangs-, veranda- og terrassedør.
b) alle vinduer, med unntak av kjeller- og loftsvinduer.
c) oppføring av spilerekkverk på terrasse der det allerede er oppført rekkverk i taksten.

For refusjon som angitt i bokstav a) – c) gis refusjon med inntil 40 % av anskaffelsespris, men likevel maksimalt 9.000 kroner. Tilsvarende ordning gjelder for kostnader knyttet til

rehabilitering av gamle vinduer. Det kan gis refusjon uavhengig av om vindu/dør befinner seg på hovedkropp eller tilbygg.

(2) Dersom det under endringen/byggearbeidene blir avdekket forhold som hører under borettslagets utbedrings- og vedlikeholdsplikt etter borettslagsloven eller vedtektene, plikter borettslaget å utbedre eller dekke nødvendige utgifter til utbedring. Borettslaget ved styret skal uten opphør varsles dersom det avdekkes slike forhold, andelseier/tiltakshaver skal ikke iverksette utbedringsarbeid før borettslaget er varslet med mindre dette er tvingende nødvendig for å avverge ytterligere skadeutvikling.

(3) All bygningsmasse, også utbygd areal, med uteområder er borettslagets eiendom. Dette gjelder uten unntak, så vel før som etter gjennomføring av alle typer tiltak. Bruksretten for tilbygget, samt en eventuell verdiøkning ved senere salg og fraflytting, tilfaller likevel andelseieren. Dette innebærer at:

a) når borettslaget blir forelagt ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten, vil andelshaver ha ansvar for alminnelig vedlikehold av tiltaket / det utvidete areal i henhold til borettslagets vedtekter.
b) når borettslaget blir forelagt ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten, vil borettslaget ha ansvar for forsikring for utbygd areal.
c) Andelseier har selv ansvaret for at ferdigattest forelegges borettslaget.

4. NABO: NABOVARSLING

4.1 Varsling av nabo

(1) Enkelte mindre tiltak (se tabell 6.1) krever varsling av nabo. Nabo er alle andelshavere i samme hus. Nabo skal motta et skriftlig varsel om byggearbeidene senest 1 uke før de starter. Naboene har ikke anledning til å protestere mot varslet tiltak i seg selv, men kun mot at selve byggearbeidene ikke følger (bygge)vedtekter, helhetsplan og/eller husordensreglene. Tiltakshaver sender styret kopi av skriftlig varsel til naboer, og opplyser om hvilke naboer som er varslet.

(2) Oppføring av bod i hageparsell samt alle større tiltak krever varsling av nabo ved signatur på samtlige tegninger/illustrasjoner. For endring av fasade og tilbygg er nabo alle andelshavere i samme og tilliggende hus. For oppføring av bod er nabo alle andelshavere med direkte tilliggende hageparsell. Tiltakshaver skal levere nabo et komplett tegningssett av tiltaket, inkludert eventuelt illustrert ny løsning for fellesområder og hageområder. Samt foreslå avtale der dette er påkrevd (jfr. 5.1.3 godkjenning av styret). Tiltakshaver beholder selv et eksemplar av tegningssettet. På hver tegning av eget eksemplar samler tiltakshaver underskrift, med dato, fra alle naboer. Dette eksemplaret sendes styret og siden Plan- og bygningsetaten som grunnlag for søknad om tiltak. Signatur, med dato, indikerer at nabo på forhånd faktisk har mottatt et identisk tegningssett. Nabo har etter signatur, med dato, 2 ukers frist til å sende styret skriftlig protest mot tiltaket. Dersom styret ikke mottar en slik protest, regnes tiltaket som godkjent av nabo. I fellesferien, jule-, vinter- og påskeferien, samt de tilfeller der man er kjent med at nabo er bortreist kan styret fastsette en lengre frist for å inngi slik protest.

(3) Dersom tiltakshaver skal gjennomføre større tiltak eller oppføre bod, og nabo samtidig er utilgjengelig, skal tiltakshaver sende nabo som rekommandert sending et komplett tegningssett av

tiltaket, inkludert eventuelt illustrert ny løsning for fellesområder og hageområder. Kvittering for rekommandert sending sendes styret sammen med søknaden for tiltaket. Nabo har etter dato for sending, 4 ukers frist til å sende styret skriftlig protest mot tiltaket. Dersom styret ikke mottar en slik protest, regnes tiltaket som godkjent av nabo. Styret kan i særskilte tilfeller fastsette lengre frist enn 4 uker.

4.2 Protest fra nabo

(1) Dersom tiltaket er i overensstemmelse med helhetplan og (bygge)vedtekter, skal protesten ha tungtveiende grunner om den skal tas til følge. Som tungtveiende grunn regnes:

a) at tiltaket medfører tap av lys gjennom sperring av vindu eller forringede rømningsforhold for nabo, særlig dersom nabo har innredet bod i kjeller
b) at nabo må avgi (deler av) egen disponibel hageparsell
c) at det forligger kun mindre tilfredsstillende løsninger på omdisponering av fellesområder på loft, i kjeller og i hageområder
d) at nabo ikke ønsker makebytte av bod, der denne boden er uinnredet.

I slike tilfeller skal styret om mulig søke alternative løsninger, der ingen andelshaver med rimelig grunn kan sies å lide under vesentlig varig ulempe. Det vises her til styrets plikt til å avgjøre tvistespørsmål.

(2) Ingen nabo kan tvinges til overdragelse. Dersom bod allerede er innredet og avtale for overdragelse ikke foreligger. Kan allikevel styret pålegge eier av innredet bod overdragelse.

5. BESTEMMELSER FOR STØRRE TILTAK

5.1 Godkjenning fra styret

(1) Arkitekt og håndverkere: Tiltakshaver må selv skaffe til veie alle nødvendige papirer, tegninger og grunnmaterialer for øvrig. Tiltakshaver må selv engasjere ansvarshavende og autorisert(e) arkitekt og entreprenør/håndverkere for sin utbygging. Andelseieren må forvisse seg om at slike har de nødvendige garantier/forsikringer mot feil og skade som vedkommende gjør seg skyldig i. Entreprenør/håndverkere bør stille garanti for ferdigstillelse i rett tid.

(2) Tegninger: Tiltakshaver sendes styret et komplett tegningssett som grunn for søknad. Tegningene skal være i målestokk 1:100, og illustrere alle fasader av huset, så vel før som etter endringen. Det må dokumenteres at areal er kontrolloppmålt. Dersom tiltaket innebærer berøring av fellesområder i hage, kjeller eller loft, skal også omdisponering/erstatning av disse illustreres.

(3) Nabo skal varsles: Samtlige tegninger/illustrasjoner skal være signert, med dato, av alle naboer. (jfr. 4.1 nabovarsling).

(4) Dokumentasjon for særskilte tiltak:

a) Innredning av loft i hustype 1: Tiltakshaver må illustrere og vise til tilfredsstillende bodplass for egen del i kjeller, loft og/eller i hage. Tre kvm sportsbod og to kvm loftsbod. Vedlegges søknad.
b) Innredning av bod i kjeller, hustype 2: Må vise til eksisterende tilfredsstillende bodplass for egen del i fellesareal (søke særskilt) og/eller i hage. Tre kvm sportsbod og to kvm loftsbod. Vedlegges søknad.
c) Innredning av kjeller, hustype 2: Pigging, ingeniøruttalelse. Vedlegges søknad.

(5) Behandlingsgebyr: Før søknad om byggetillatelse innsendes borettslaget, må utbyggeren betale et gebyr til borettslaget. Gebyret for "Større tiltak" utgjør ett (1) Rettsgebyr (R). Ta kontakt med forretningsfører for å sette inn behandlingsgebyr. Kvittering for betalt behandlingsgebyr vedlegges søknad til styret.

(6) Underskrive avtale: Tiltakshaver plikter å inngå avtale med styret, se vedlegg kontrakt, før tillatelse om igangsetting blir gitt. Ved behov kan styret foreta mindre vesentlige endringer i avtalen. Tiltakshaver må levere skriftlig erklæring til styret om at de vedtar disse vedtekter. Vedlegges søknad.

(7) Forsikring: Tiltakshaver er selv ansvarlig for å tegne de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Dette gjelder innboforsikring. Andelseier bærer selv risikoen for tap som måtte oppstå som en følge av at forsikring ikke foreligger, bortfaller eller ikke gir tilstrekkelig dekning for så vidt angår de forsikringer han bør tegne. Godkjennelse fra styret kan gis uavhengig om tiltakshaver har tegnet forsikring.

(8) Søknad til styret: Avvik fra helhetsplanen skal nevnes konkret og skriftlig i søknadsbrevet. Kopi av det ovennevnte legge ved

(9) Godkjennelse fra styret: Godkjenning fra styret kan trekkes tilbake om søknaden ikke var komplett. Godkjenningen bortfaller etter ett år dersom ikke andelseier har fått skriftlig tillatelse fra styret til å igangsette utbygging.

5.2 Tillatelse til å sette i gang

(1) Godkjenning/Melding/Igangsettelse fra Plan- og bygningsetaten: Tiltakshaver må selv innhente byggetillatelse samt alle øvrige offentlige tillatelser der offentlig regelverk krever det. Dersom det eksempelvis er behov for omlegging av kabler, veier, kloakk og vann etc., må tiltakshaver innhente samtykke fra rett myndighet før endringer foretas. Andelseier må likeledes betale alle gebyrer til offentlige myndigheter.

(2) Innbetaling av garantibeløp: Tiltakshaver må stille garanti for at arbeidene fullføres i rett tid, og for at alle skader på huset, fellesanlegg, offentlige ledninger etc., og eventuelle skader påført naboen utbedres umiddelbart etter at byggearbeidene er avsluttet. I særskilte tilfeller kan garantien til borettslaget brukes i tvistesaker. Garantien overfor borettslaget skal være på kr. 90.000 for tilbygg/påbygg. Garantien overfor borettslaget skal være kr. 45.000 for innredning av loft på store hus og kr. 25.000 for innredning av loft på små hus. Garantien overfor borettslaget skal være kr. 35.000 for innredning av kjeller. Garanti til borettslaget indeksreguleres etter SSBs

indeks 3Aa, med utgangspunkt i indeks pr. 1. januar 2006. Ta kontakt med forretningsfører for å sette inn beløpsgaranti. Kvittering for innbetalt garantibeløp sendes uten opphold styret.

(3) Anmodning om igangsettelse: Tiltakshaver sender anmodning om tillatelse til å igangsette tiltaket. Kopi av korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, herunder byggetillatelse, samt kvittering på betalt garantisum vedlegges.

(4) Befaring fra styret: Styret eller den styret bemyndiger, skal før byggearbeidene igangsettes ha befaring av fellesanlegg og andelseieres hager og notere den stand arealene er i.

5.3 Under byggingen

(1) Andelseier er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder. Fellesområdene skal heller ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer verktøy og redskaper o.l. Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets containere eller søppelkasser

(2) Borettslagets fellesarealer, innvendige så vel som utvendige, skal holdes rene under byggearbeidene.

(3) Under byggeperioden skal det tas hensyn til fellesarealer og andre andelseieres hager. Hvis det kan unngås, skal maskinelt utstyr ikke kjøres over andre andelseieres hager

(4) Andelseier skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med husordensreglene.

(5) Innkalling til kontroller: Tiltakshaver er selv ansvarlig for å innkalle styret til kontroll av bestemte etapper i byggeperioden. Oppstår det endringer i godkjente planer, eller andre uklarheter, skal dette straks tas opp med styret

(6) Styret, eller den styret bemyndiger, holder kontroll ved disse etappene på byggeplassen:

a) ferdig grunnmur
b) ferdig reisverk første etasje
c) eventuelt ferdig reisverk andre etasje
d) påbegynt panelbord
e) innsetting av vinduer og dører
f) eventuelt rekkverk
g) oppføring av veranda andre etasje i skråtak

5.4 Ferdigattestering

(1) Tiltakshaver er ansvarlig for å anmode styret om ferdigbefaring.

(2) Utvendige arbeidet ved større tiltak skal være ferdigstilt 6 måneder fra byggearbeidene er påbegynt. Innen denne tid skal også utvendig opprydding være avsluttet. Vanlig sluttbefaring med kontroll skal etterse at tiltaket med alle detaljer er i overensstemmelse med helhetsplan og den godkjenning som er gitt.

(3) Ferdigattest fra plan- og bygningsetaten: Tiltakshaver har selv ansvar for å skaffe ferdigattestering fra Plan- og bygningsetaten. Denne må sendes i kopi til styret.

(4) Frigivelse av garantier: Den garanti som er stilt av utbyggeren, frigis av styret etter at ferdigattest fra plan- og bygningsetaten foreligger og etter at styret har konstatert at eventuelle skader på fellesanlegg, hus og andre andelseieres hager er utbedret.
Ved uregelmessigheter skal styret bruke garantien til å dekke slike skader og til å fullføre eller føre huset tilbake til opprinnelig stand. Overskrides garantisummen, må overskridelsen dekkes av utbygger.

6. BESTEMMELSER FOR MINDRE TILTAK

6.1 Gangen i endringsprosessen

	Ansvarlig bygg-mester	varsling av nabo	Garanti-beløp i NOK	Godkjenn else / Tillatelse til å igangsette fra styret	Godkjennelse / Melding, Plan- og bygnings-etaten	Ferdigefaring og registrering fra styret	Frigivelse av garantibeløp som attest for ferdigstillelse
Takvindu	**X**	**Varsling**	**5000**	**X**	**X**	**X**	**X**
Vindu under møen	**X**	**Varsling**	**5000**	**X**	**X**	**X**	**X**
Nytt vindu og utskifting av vindu i kjeller		**Varsling**	**5000**	**X**	**X**	**X**	**X**
Dør til takterrasse		**Varsling**	**5000**	**X**		**X**	**X**

Tak over inngangs-parti	**X**	**Varsling**	**5000**	**X**	**X**		**X**
Vindu ved siden av inngangs-dør	**X**	**Varsling**	**5000**	**X**	**X**	**X**	**X**
Bod i disponibel hageparsell		**Varsling**	**9000**	**X**		**X**	**X**
Hagedør og hagetrapp		**Varsling**	**5000**	**X**		**X**	**X**
Levegg/terasse		**Varsling**	**0**	**X**		**X**	

(1) Frist for fullføring av påbegynte Mindre tiltak er 8 uker fra byggearbeidene er påbegynt. Innen denne tid skal også utvendig opprydding være avsluttet. På oppfordring fra tiltakshaver gjennomføres ferdigbefaring og registrering fra styret, senest 3 måneder etter at byggearbeidene er påbegynt. Ta kontakt med forretningsfører for å sette inn garantibeløpet. Kvittering for innbetalt garantibeløp sendes uten opphold styret.

7. SÆRSKILTE OMSTENDIGHETER

7.1 Brudd på byggevedtekter

(1) Regress og panterett: Dersom andelseier unnlater å stille foreskreven sikkerhet(garantibeløp), eller behandlingsgebyrer jamfør pkt. 5.1.5, 5.2.2 eller 6.1 (tabell), unnlater å refundere beløp som måtte bli forskuttert fra borettslaget eller gjennom uaktsomhet utvist av andelseier selv eller noen som handler på vegne av ham påfører borettslaget, andre andelseiere eller andre tredjemenn skade eller tap kan borettslaget kreve andelseier for disse beløp. Slike krav fra borettslaget anses som krav sprunget ut av lagsforholdet og omfattes av borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20.

(2) Brudd på vedtekter/byggevedtekter gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode. Andelseier kan i samråd med borettslaget få tillatelse til å gjennomføre slike byggearbeider som er nødvendige for å forhindre unødvendig eller urimelig tap eller skade selv om det er besluttet byggestans.

(3) Dersom byggearbeider uten skjellig grunn forlenges utover den avtalte og forutsatte framdriftsplan, og dette anses å være til fare, skade eller urimelig ulempe for borettslaget, andre andelseiere eller tredjemenn kan borettslaget pålegge andelseier å fullføre arbeidene eller selv gå inn å foreta nødvendige tiltak for andelseiers regning og risiko.

7.2 Rettergang/Sanksjonsmidler

(1) Uenighet om forståelsen av byggevedtektene eller gjennomføringen av byggetiltak skal søkes løst gjennom dialog mellom borettslaget ved styret og den aktuelle andelseier.

(2) Styret eller andelseiere kan bringe tvistespørsmål opp for GF, dersom dette anses hensiktsmessig.

(3) Styret kan beslutte at uenighet mellom borettslaget ved styret og andelseier om forståelsen skal henvises til avgjørelse av en "oppmann" som partene blir enige om, partene forplikter seg i tilfelle til å akseptere oppmannens avgjørelse.

(4) Hvis borettslaget i forbindelse med tvist med andelseier som bringes inn for forvaltningen eller domstolene om forståelsen av byggevedtektene eller gjennomføringen av byggetiltak påføres utgifter til advokat eller andre rådgivere kan borettslaget kreve sin utlegg refundert fra andelseier dersom utfallet av saken blir i andelseiers disfavør.

7.3 Overdragelse

Dersom andelseier overdrar andelen, er overdragende andelseier ansvarlig etter disse vedtekter og den signerte avtalen inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret. Overdragende andelseier har selv ansvaret for at ny andelseier påtar seg dette.

6. BESTEMMELSER FOR MINDRE TILTAK

6.1 Gangen i endringsprosessen

	Ansvarlig bygg-mester	varsling av nabo	Garanti-beløp i NOK	Godkjenn else / Tillatelse til å igangsette fra styret	Godkjennelse / Melding, Plan- og bygnings-etaten	Ferdigefaring og registrering fra styret	Frigivelse av garantibeløp som attest for ferdigstillelse
Takvindu	**X**	**Varsling**	**5000**	**X**	**X**	**X**	**X**
Vindu under møen	**X**	**Varsling**	**5000**	**X**	**X**	**X**	**X**
Nytt vindu og utskifting av vindu i kjeller		**Varsling**	**5000**	**X**	**X**	**X**	**X**
Dør til takterrasse		**Varsling**	**5000**	**X**		**X**	**X**
Tak over inngangs-parti	**X**	**Varsling**	**5000**	**X**	**X**		**X**
Vindu ved siden av inngangs-dør	**X**	**Varsling**	**5000**	**X**	**X**	**X**	**X**
Bod i disponibel hageparsell		**Varsling**	**9000**	**X**		**X**	**X**
Hagedør og hagetrapp		**Varsling**	**5000**	**X**		**X**	**X**
Levegg/ter asse		**Varsling**	**0**	**X**		**X**	

(1) Frist for fullføring av påbegynte Mindre tiltak er 8 uker fra byggearbeidene er påbegynt. Innen denne tid skal også utvendig opprydding være avsluttet. På oppfordring fra tiltakshaver gjennomføres ferdigbefaring og registrering fra styret, senest 3 måneder etter at byggearbeidene er påbegynt. Ta kontakt med forretningsfører for å sette inn garantibeløpet. Kvittering for innbetalt garantibeløp sendes uten opphold styret.

7. SÆRSKILTE OMSTENDIGHETER

7.1 Brudd på byggevedtekter

(1) Regress og panterett: Dersom andelseier unnlater å stille foreskreven sikkerhet(garantibeløp), eller behandlingsgebyrer jamfør pkt. 5.1.5, 5.2.2 eller 6.1 (tabell), unnlater å refundere beløp som måtte bli forskuttert fra borettslaget eller gjennom uaktsomhet utvist av andelseier selv eller noen som handler på vegne av ham påfører borettslaget, andre andelseiere eller andre tredjemenn skade eller tap kan borettslaget kreve andelseier for disse beløp. Slike krav fra borettslaget anses som krav sprunget ut av lagsforholdet og omfattes av borettslagets legalpanterett etter borettslagsloven § 5-20.

(2) Brudd på vedtekter/byggevedtekter gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode. Andelseier kan i samråd med borettslaget få tillatelse til å gjennomføre slike byggearbeider som er nødvendige for å forhindre unødvendig eller urimelig tap eller skade selv om det er besluttet byggestans.

(3) Dersom byggearbeider uten skjellig grunn forlenges utover den avtalte og forutsatte framdriftsplan, og dette anses å være til fare, skade eller urimelig ulempe for borettslaget, andre andelseiere eller tredjemenn kan borettslaget pålegge andelseier å fullføre arbeidene eller selv gå inn å foreta nødvendige tiltak for andelseiers regning og risiko.

7.2 Rettergang/Sanksjonsmidler

(1) Uenighet om forståelsen av byggevedtektene eller gjennomføringen av byggetiltak skal søkes løst gjennom dialog mellom borettslaget ved styret og den aktuelle andelseier.

(2) Styret eller andelseiere kan bringe tvistespørsmål opp for GF, dersom dette anses hensiktsmessig.

(3) Styret kan beslutte at uenighet mellom borettslaget ved styret og andelseier om forståelsen skal henvises til avgjørelse av en ”oppmann” som partene blir enige om, partene forplikter seg i tilfelle til å akseptere oppmannens avgjørelse.

(4) Hvis borettslaget i forbindelse med tvist med andelseier som bringes inn for forvaltningen eller domstolene om forståelsen av byggevedtektene eller gjennomføringen av byggetiltak påføres utgifter til advokat eller andre rådgivere kan borettslaget kreve sin utlegg refundert fra andelseier dersom utfallet av saken blir i andelseiers disfavør.

7.3 Overdragelse

Dersom andelseier overdrar andelen, er overdragende andelseier ansvarlig etter disse vedtekter og den signerte avtalen inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret. Overdragende andelseier har selv ansvaret for at ny andelseier påtar seg dette.

Innholdsfortegnelse

Hustyper, definisjoner **side 2**

Behov for helhetsplan **side 3**
Tillatte endringer
- Hustype 1
- Hustype 2
- Mulighet for avvik i fra helhetsplan i Tåsenveien 20 **side 5**
- Terrasse over knott og midlertidig takoppløft hustype 2 **side 6**
- **Takoppløft av dagens skråtak og etablering side 6** **side 6**

Bygningselementer **side 4**
- Materialer, panel, beslag
- Vinduer, størrelser og typer
- Markiser
- Dører
- Lysgrav ved kjellervindu under terreng
- Overdekket inngangsparti, utetrapper **side 6**

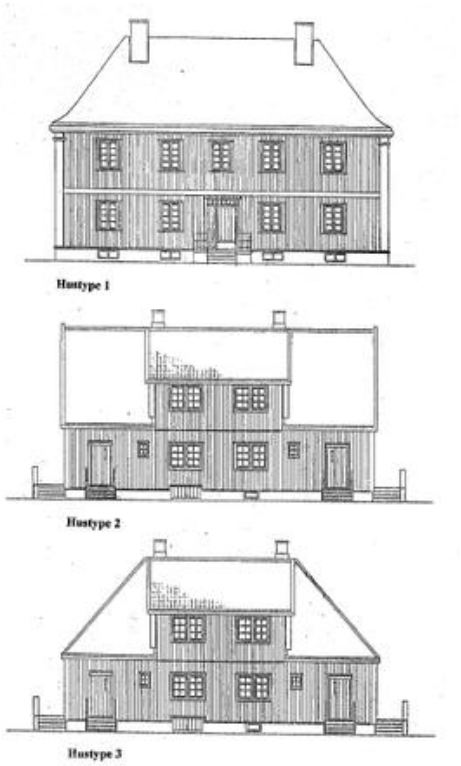
Utomhuselementer **side 7**
- Utebod
- Levegger
- Drivhus
- Lekestue

Utnyttelsesgrad
- Gjeldende reguleringsbestemmelser **side 8**
- Notat og kart **side 9**

Tegninger 1:100
- Hustype 1 tegn 101, 102, 103, 104
- Hustype 2 tegn 201, 202, 203, 204 , 205

Detaljtegninger
- Snitt gjennom yttervegg med vindu og dekkeforkant tegn 501
- Snitt gjennom ny terrasse på langvegg i 2. etasje tegn 502
- Tilbygg på langfasade i hustype 2 med eksisterende terrasse tegn 503 og 504
- Ute trapper tegn 507

Vedtatt 1.gang 2007 – endret senest 28.05.2024



Hustyper, definisjoner

Borettslaget Tåsenløkken boligselskap består av i alt 30 hus fordelt på tre ulike typer:

Hustype 1: Store hus (2 hele etasjer) med valmet tak (8 stk) Jutulveien 33 og 35, Tåsenveien 12 og 16, Spångbergveien 5, 7 og 9

Hustype 2: Små hus (takoppløft i 2. etasje) med saltak (18 stk)
Jutulveien 28, 29, 30, 31, 32, 37 og 39, Tåsenveien 10, 14, 18, 20, 21
Spångbergveien 1, 3, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og 23

Tilbygg
Tilbygg på gavl i to etasjer med utgravet kjeller er mulig på alle hustyper. På hustype 2 er det også mulig å bygge mindre tilbygg på langsiden av huset.

På grunn av nærhet til vei, hensyn til eksisterende parsellhager, tidligere utbygginger og lignende vil det enkelte steder ikke være gjennomførbart å etablere tilbygg på gavl. I disse tilfellene kan det tillates å bygge tilbygg i en etasje langs husets langfasade. Dette gjelder kun hustype 2. Ny bebyggelse flukte med eksisterende.

Innredning av kjeller og loft
Innredning/utbygging av kjeller og loft er mulig på alle hustyper. Ved slik utbygging må det avsettes plass til boder og fellesrom i henhold til forskrifter og borettslagets bestemmelser.

På grunn av lav mønehøyde vil det kun være plass til utbygging av hems i hustype 2. Ved utbygging av kjeller skal gulvet ikke legges lavere enn drensledningen. Utbyggingen må for øvrig skje i henhold til byggdetaljblad 727.11 "Innredning av oppholdsrom i eksisterende kjellere" Byggforskserien.

Fasadeendringer/vinduer
På tilbygg skal benyttes samme type og størrelse vindu som på det eksisterende huset. Vindu i toalett ved inngang som bygges igjen i forbindelse med gavlutbygging i hustype 2 og 3, kan reetableres ved inngangdør på langfasade. Ved utbygging av kjeller tillates utvidelse av eksisterende kjellervinduer. Ved utbyggig av loft tillates innsetting av takvinduer. For eksakte mål, se omtale under den enkelte hustypen.

Endringer utover de som er nevnt i denne helhetsplanen så som skilt, antenner, overbygg, innhegninger etc må det søkes om særskilt samtykke til.

Vedtatt 1.gang 2007 – endret senest 28.05.2024

Historie og Behov for helhetsplan

Tåsenløkken Boligselskap ble stiftet etter initiativ fra Oslo kommunale leiegårdsutvalg til overtagelse av de trehus som Oslo kommune oppførte på Tåsenløkken. For å bli opptatt som medlem i boligselskapet, ble det forlangt at en hadde stått oppført som "husvill" ved det kommunale leiegårdskontoret. Konstituerende generalforsamling ble holdt 11. oktober 1920. Overordentlig generalforsamling ble holdt 29. oktober samme år. Boligselskapets første forman, fra 4. november 1920, var Sven Svensson.

Boligselskapets eier et tomteareal på totalt 34731 kvm., består av 4 gårds- og bruksnummer (Gnr 47 bnr 53, Gnr 47 bnr 56, Gnr 53 bnr 52 og Gnr 53 bnr 58) og gateadressene Tåsen-, Jutul- og Spångbergveien. På disse tomtene ble det oppført 30 hus (tre ulike typer) til en kostnad av 1.950.000 kroner, pluss 180.000 kroner for innhegning og planering av haver. Bygningene ble oppført med den gang, et nytt og uprøvd system, nemelig store lemmer som var ferdiglaget på Oslo Husbyggingskompani. Hvert hus er en firemannsbolig, der hver husstand har eksklusiv bruksrett til egen hageparsell.

Første gang spørsmålet om utbygging av husene var oppe til behandling i boligselskapets styringsorganer var januar 1938. Leilighetene er forholdsvis små, de minste på ca. 36 kvm. Boligareal, og det er derfor ikke overraskende at utbygging har vært et aktuelt tema i boligselskapet opp gjennom årene. Siden 1970-årene har det vært oppført en rekke ulike tilbygg i borettslaget.

I 1976 utarbeidet arkitekt Erik Dahle en helhetsplan for tilbygg på den lave hustypen med saltak (hustype 2). I 1986 ble nye vedtekter for tilbygg grunnlagt i sin hovedform. I 1997 ble vårt området oppført på Byantikvarens "gule lister", dvs. fortegnelsen over bevaringsverdige områder i Oslo, men boligselskapet ble igjen fjernet fra denne listen i overgangen 2005-2006.

Helhetsplanen som nå er utarbeidet, har som hovedmål å gi mulighet for ytterligere utvidelse av boarealet, samt rette opp en del uheldige, tilfeldige løsninger som har oppstått. En av hovedpremissene har vært at planen skal ivareta alle hustypene og gi alle leiligheter mulighet for utvidelse av sitt boareal.

Husene er spredt på et stort område, og det er derfor god plass til å utvide det bebygde areal samtidig med at beboernes behov for ute- og oppholdsarealer blir ivaretatt. Omgivelsene med grønne parsellhager og romslige lekeplasser, er meget velegnet for barnefamilier, og det er derfor av stor betydning at også boligene kan utvides slik at de bedre egner seg for å huse større husholdninger.

Tillatte endringer

Hustype 1: Tilbygg i en etasje på gavl, inntrukket 20 cm for å gå klar av hjørnekasser, med åpent spilerekkverk på takterrassen i 2. etasje. Terrassedekket skal flukte med gulv i 2.etasje for å tilrettelegge for senere påbygg. — se tegn 101

Takvinduer plassert enten over vinduene i fasaden under — se tegn 102
- eller midtstilt over feltet mellom vinduene — se tegn 103
Takaltaner, max e pr leilighet på langfasade — se tegn 103/106
Når det er takvinduer/takaltaner fra før i takflaten og det søkes om plassering av nye vinduer, vil tidligere plassering av vinduer være retningsgivende for plassering av nye vinduer/takaltaner.
Takvinduene skal ha størrelse 780x1400.

-Det er tillatt å legge takstein uten beslag/avgrenset skille mellom opprinnelig tak og nytt tak over påbygg på hustype 1. (vedtatt ekstraord. gf 22.09.2020)

På i takflaten på gavlen kan det enten plasseres
- ett vindu i størrelse 780x1400 midt på — se tegn 102
- eller to i størrelse 660x1180 plassert symmetrisk midtlinjen på gavlen — se tegn 103

På eksisterende en etasjes tilbygg som er inntrukket fra hjørne-kassene, tillates oppført påbygg — se tegn 104
Nye større kjellervinduer 790x990
Påbygg hustype 1 – godkjent generalforsamling 18.04.13 — se tegn 106

Hustype 2: Tilbygg på gavl i en etasje, små tilbygg på langsiden — se tegn 201
Terrassedekket skal flukte med gulv i 2.etasje for å tilrettelegge for senere påbygg.

Tilbygg på gavl i to etasjer i en ende av huset med forlenget takoppløft, takterrasse. Takterrasse kan plasseres på valgfri side av huset (vedtatt 28.04.09) — se tegn 202/205
Tilbygg på gavl i to etasjer i begge ender av huset med forlenget takoppløft, mindre tilbygg på langfasaden — se tegn 203
Tilbygg langs hele langside, løsning der tilbygg på gavl ikke er mulig — se tegn 204
Takvinduer størrelse 780x1400 og 55x78, samt vindu i gavl — se tegn 202
Nye, større kjellervinduer 1190x790 — se tegn 203
Mindre tilbygg på langsiden for første og andre etasje, også der gavlen bare er bygd ut i en etasje.. Vedtatt 29. april 2008 — se tegn 503/504

Vedtatt 1.gang 2007 – endret senest 28.05.2024

Bygningselementer

Dører

Terrassedører
For hustype 2 skal terrassedøren være to-fløyet og utadslående (b 1590), montert i stedet for eksisterende 2-fags vindu. Ved særskilt behov kan enkeltdør tillates etter godkjenning fra styret.

For hustype 1 kan terrassedøren være to-fløyet eller en-fløyet
To-fløyet og utadslående verandadør (b 1590), skal plasseres enden på tilbygg eller i husets midtparti. Dersom det plasseres terrassedør på tilbygget, kan den oppføres på kort- eller langsiden av huset. Dersom den plasseres i husets midtparti, skal den plasseres i stedet for vinduet i ytterkant av husets midtparti og midtstilles i forhold til vinduet over.
Enkeltdør (B:990) kan kun plasseres i husets midtparti og da fortrinnsvis i stedet for vinduet i ytterkant.

For hustype 1 og 2. Det skal være mulig å erstatte begge vinduer i 2.etg. (gavl) med terrassedører som utgang(er) til egen terrasse. Dørene skal være to-fløyet og utadslående (B:1190 for hustype 2, og B:1590 for hustype1)

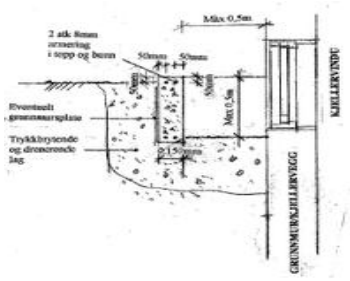
Overkant av terrassedører skal flukte med overkant av vinduene i etasjen. Terrassedøren må ikke plasseres over kjellervinduer tilhørende annen boenhet (2.etasje).

Ytterdører
Hustype 1
Tett dør med skåtet felt ved siden av. Glass tillates i det skåtede feltet.

Hustype 2
Tett dør eller dør med firkantet glassfelt i døren, BxH 990x2100.
Dører på samme hus skal i hovedsak ha samme farge og utforming (glassfelt).

Lysgrav i plasstøpt betong
Lysgravens funksjon er primært å slippe inn lys til rom under terreng. I tillegg kan den fungere som rømningsvei. Lysgraven bør kombineres med innadslående kjellervinduer.

Dersom lysgraven er dypere enn 0,5 m. må den sikres med (rekkverk eller rist).
Lysgraver som er forankret til kjellerveggen på telesikres.
Se byggforskseriens byggdetaljblad 523.151.



Materialer og farger
Ytterkledningen skal være faspanel 22x120 i tre malt i tråd med fargeplanen vedtatt 22. juni 2022.(vedlagt bakerst i dokumentet)
Ny ytterkledning skal flukte med eksisterende kledning.
Vindusomramming skal være 22x98 i tre malt i tråd med fargeplanen vedtatt 22. juni 2022.(vedlagt bakerst i dokumentet).
Takrenner og nedløp skal være sinkfarget/lys grå metallfarge
Øvrige beslag (vannbrett og andre beskyttelsesbeslag) skal være hvite
Taket på hovedhuset skal tekkes med naturrød teglstein. Fortrinnsvis fra Monier.

Vinduer
Vinduene utgjør en stor del av husenes karakter og uttrykk og bør derfor være av en slik utførelse at de ikke forflater eller reduserer områdets arkitektoniske kvalitet. Vinduer i samme fasade skal flukte i overkant/underkant.

Generelt (plassering og dimensjoner av eksisterende vinduer)
Vinduene skal være sidehengslet og utadslående. Sidehengsling i kombinasjon med andre type hengselbeslag kan være nødvendig for rengjøring og vedlikehold av enkelte vinduer.
Kjellervinduer med lysgrav utenfor bør være innadslående slik at ikke lysgraven må lages større enn nødvendig.
Vinduene skal ha tradisjonelle, faste sprosser evnt utenpåliggende fastklipsede sprosser som ligger helt inntil glasset. Max sprossebredde 28mm. Vindusramme max 50mm Utførelse i dyppimpregert furu, levert ferdig hvitmalt fra fabrikk.
Plassering av vinduer skal være som vist på tegninger og dimensjoner i henhold til liste for hhv hustype 1 og hustype 2 og 3. Det er mulig å tilpasse dimensjonen til eksisterende kjellervinduer der disse tidligere er godkjent av styret.

Spesielt(flytting av eksisterende vindu eller innsetting av vinduer som ikke finnes på orginale hus)

Vedtatt 1.gang 2007 – endret senest 28.05.2024

Det er tillatt å oppføre nye og/eller flytte vinduer som vist på tegninger og med dimensjoner i henhold til listen for hhv hustype 1 og hustype 2.

Hustype 1
Eksisterende vinduer:
Vinduer i stående fasader skal være 2- fags, BxH 990x1390
Det er mulig å utvide eksisterende kjellervinduer til 2-fags BxH 790x990

Nye vinduer:
Vinduer i stående fasade tilbygg skal være 2-fags BxH 990x1390
Det er mulig å sette inn 1-fags takvindu i skråtak BxH 780x1400
Det er mulig å sette inn V-lux takaltan i skråtak på husets langfasade BxH 940x2520

Hustype 2
Eksisterende vinduer:
Vinduer i stående fasade 1. etasje skal være 2-fags BxH 1590x1240, 1-fags BxH 790x1240, 1-fags BxH 490x590 (trapperom)
Vinduer i stående fasade 2. etasje skal være 2-fags BxH 1190x1240
Det er mulig å utvide eksisterende kjellervinduer til 2-fags BxH 1190x790

Nye vinduer:
Vinuder i stående fasade tilbygg 1. etasje skal være 2-fags BxH 1590x1240
Vinduer i stående fasade tilbygg 2. etasje skal være 2-fags BxH 1190x1240
Det er mulig å sette inn 1-fags takvindu i skråtak (ikke takoppløft) BxH 780x1400
Det er mulig å sette inn 1-fags takvindu i takoppløft BxH 550x780
Det er mulig å sette inn 1-fags vindu i gavl på hemsnivå BxH 490x590
Det er mulig for 2. etasje å flytte vindu fra gavl langfasade i 1. etasje (ved siden av egen inngangs/ytterdør) i forbindelse med påbygg på gavl. Vinduets dimensjoner skal ikke endres.
Det er mulig å sette inn 2-fags kjellervindu ved inngangsparti og ved original gavl, BxH 1190x790. Plassering skal i hovedsak være sentrert under inngangsdør eller vindu i 1. etasje, men plassering kan ved særskilte behov tilpasses etter godkjenning fra styret.

Markiser
Markiser skal være ensfargede og ha rett kappe. Lys grå farge anbefales.
På samme hus må alle markiser være av samme farge.

Hagetrapp
Det er mulig å oppføre hagetrapp som skal ha utseende i henhold til tegning 505 eller tegning 507. Forutsetning for godkjenning er at hagetrappen plasseres slik at den ikke kommer i konflikt med naboens kjellervindu. Når det gjelder tegning 507 så skal målet være 2300 og ikke 2700 som ble foreslått.

Trapp inngangsparti
Trapp i plasstøpt betong, eventuelt i tre med tre eller betong i trinnene • Rekkverk i metallisert/galvanisert firkantstål profiler 15 x 15 eller rekkverk i tre er tillatt. (vedtatt gf 24.05.22)

Mulighet for avvik i fra helhetsplan i Tåsenveien 20
(vedtatt 26. April 2010).

Mulighet for takveranda over påbygd inngangsparti (knott) selv om kortsiden ikke er påbygd (den nordlige kortsiden kan ikke bygges ut pga nærhet til nabotomt). Ref: vedtatt endring av helhetsplan i 2009.

Mulighet for takveranda over påbygd inngangsparti ved utbygging på sørsiden gavl. Ref: vedtatt endring av helhetsplan i 2009.

Mulighet for karnappvindu i skråtak og/eller karnapp med verandadører med utgang til terrasse over knott med samme størrelse som eksisteriende vinduer på den østlige langside (1590*1240) og karnapp med verandadører på vestsiden (1590*2100)

Eventuelt mulighet for innsetting av doble takvinduer i skråtak (1560*1400) dersom Plan- og bygningsetaten ikke godkjenner innsetting av karnappvinduer i skråtak.

Utvendig kjellertrapp
Det er tillatt å oppføre utvendig kjellertrapp under inngangstrappen ihenhold til tegning 107

Vedtatt 1.gang 2007 – endret senest 28.05.2024

Takoppløft av dagens skråtak og etablering av terrasse over «knott» for hustype 2

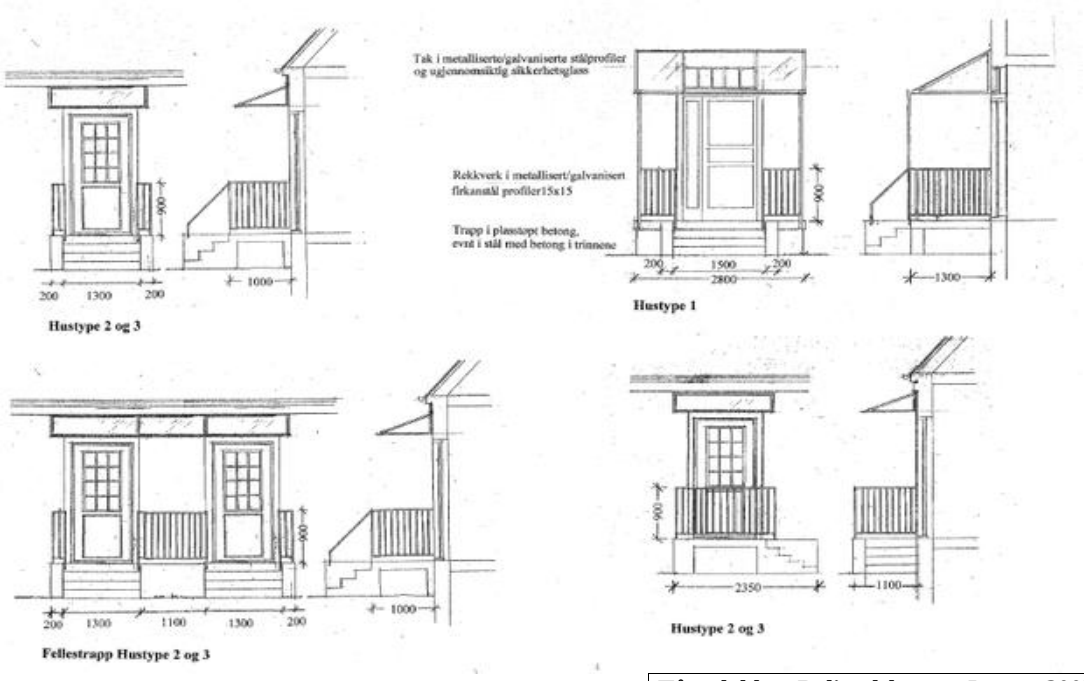
Spv17 ønsker å heve skråtaktet i leilighetens andreetasje, tilsvarende det man ville gjort ved en utbygging. Etter generalforsamling 28.mai 2018 ble følgende vedtatt: Alle hustype 2 kan foreta takoppløft av dagens skråtak som en midlertidig tilstand i påvente av tilbygg. Ved fremtidig utbygging skal tilbygget utføres ihht til helhetsplanen. Leiligheter i borettslagets andreetasjer har opprinnelig ikke hatt direkte kontakt med uteplass. Helhetsplanen tillater etablering av terrasser på 1.etasjes tilbygg, og i skråtaket på utbygde andreetasjer, men åpner dessverre ikke for noen terrassemulighet for uutbygde hus. Det er godkjent etablering av terrasse over knott i Tåsenveien 20, som et avvik fra helhetsplanen. Dette er ønskelig også i Spv17. Etter generalforsamling 28.mai 2018 ble følgende vedtatt: Alle hustype 2 tillates etablering av terrasse over knott. Ved fremtidig utbygging skal tilbygget utføres ihht. helhetsplanen. Terrasse over knott kan utvides når 1. etg. bygger ut sin del av knotten, ref. Tåsenveien 20 hvor terrassen går over begge knottene.

Takoppløft av dagens skråtak og etablering av terrasse over «knott» for hustype 2

Alle hustyper 2 gis mulighet for karnappvindu i skråtak og/eller karnapp med verandadører med utgang til terrasse over knott. I henhold til tegninger lik tåsenveien 20. (vedtatt 27.05.2019)

Varmepumpe
Det er ikke tillatt med varmepumpe.

Vedtatt 1.gang 2007 – endret senest 28.05.2024



Tåsenløkken Boligselskap	**Januar 2007**
Inngangspartier	

Vedtatt 1.gang 2007 – endret senest 28.05.2024

Generelt:

Oppsetting av utebod, levegger, drivhus eller lekestue i andelseierhage skal godkjennes av styret. Plasseringen av skal tydelig framgå av kart. Nabouttalelse fra tilgrensende hager skal følge søknaden. Bygget må være ferdigstilt innen 3 år fra godkjenningen skriftlig er meddelt andelseier. Hvis ikke bortfaller godkjenningen og det må eventuelt søkes på nytt. Boden skal utføres i samme materialer som hovedhusene. Ytterveggene skal kles med 22x120 faspanel i samme farge som nærmeste hus/hovedhuset. Taket skal tekkes med naturrød teglstein. Takrenner og nedløp skal være sinkfarget/lys grå metallfarge.

Levegger i høyde max 1,8 m høyde og 4 m lengde tillates oppsatt i hageparseller forutsatt at disse ikke sperrer for adkomst til fellesinstallasjoner som hagekran og lignende.

Drivhus

Utforming: Drivhuset skal ha sal- eller pyramidetak. Grunnflaten må ikke overstige 6 kvm. Mønehøyden må ikke overstige 2,8 meter. Det tillates ikke bruk av vekstlys. Drivhuset skal ha glassvegger, - ikke kunststoff-plater.

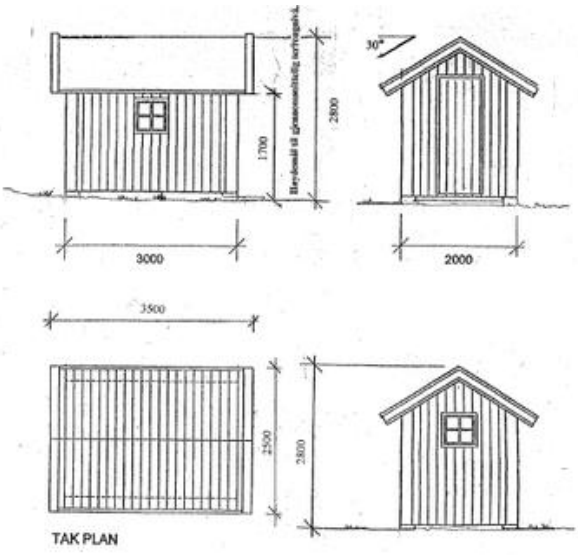
Annet:
Drivhuset skal ikke benyttes som lager i perioder av året det ikke benyttes til dyrkning. Om drivhuset ikke blir benyttet som drivhus, eller bærer preg av manglende vedlikehold kan det bli forlangt fjernet. Eventuelt fjernes det for andelseiers regning.

Lekestue

Borettslaget ønsker ikke permanent oppsatte lekestuer. Etter 5 år må andelseier fjerne den om ikke forlengelse blir gitt. Vedtaket gjelder for 5 år fra vedtaket skriftlig er meddelt andelseier. Etter søknad kan godkjennelsen forlenges. Ved eierskifte bortfaller godkjennelsen og lekestuen kan bli forlangt fjernet. Eventuelt fjernes den for andelseiers egen regning. • Utvendig farge skal være lik huset, eventuelt bod • Husstanden som søker må ha barn og yngste må maksimalt være 9 år på søketidspunktet.

Størrelse:
Grunnflaten skal ikke overstige 4 kvm. Dette inkluderer en eventuell veranda eller overbygget inngangsparti. Mønehøyden skal maksimalt være 2,20 meter.

Form og materiale: Takform skal være enten saltak, valmtak eller pyramidetak. Taket tekkes med papp eller tre. Vinduene bør være sprosset.



TAK PLAN

TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP	**Januar 2007**
Utebod og levegger	

Vedtatt 1.gang 2007 – endret senest 28.05.2024

Paragraf 1-7
S-2864, 14.05.86

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.

Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

Paragraf 1

Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til til boliger med tilhørende anlegg merket som boligformål, og for industrien merket som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

Paragraf 2

Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

Paragraf 3

For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:

a) Åpen småhusbebyggelse, herunder enseboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.

Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.

Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).

Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for enebolliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.

Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.

I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

Paragraf 4

a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.

På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.

b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.

Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

Paragraf 5

I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (i til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk. Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

Paragraf 6

Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

Paragraf 7

De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.

De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanområdet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Vedtatt 1.gang 2007 – endret senest 28.05.2024

Utnyttelsesgrad (U-grad)

gnr 47, bnr 53/56 samt gnr 53 bnr 52/58.

I henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser for området (S-2864) tillates en utnyttelsesgrad inntil 0,35 for denne type boligbebyggelse.

Definisjoner:

U-grad (utnyttelsesgrad) er forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende veg, bane, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10m.

Brutto gulvareal er måleverdige deler begrenset av ytterveggs utside. For gulvareal under terreng og loft gjelder følgende spesielle måleregler:

Brutto gulvareal under terreng medtas i forhold til himlingens høyde over planert terreng gjennomsnittsnivå (PTG). Når PTG er mellom 0,5 og 1,5 m regnes 50% av gulvarealet med.

Brutto gulvareal på loft regnes som det areal som har en høyde på 1,9m. I tillegg kommer det areal som ligger 0,6m utenfor det avgrensningen på loftet som har denne høyden. Arealene på loft og kjeller gjelder kun innredede arealer.

Opprinnelig brutto gulvareal i bebyggelsen

Gnr 47 bnr 53:
Hustype 1, 6 stk. (116,6m²+116,6m²)x6= 1399,2m²
Hustype 2, 9 stk. (120,5m²+105,4m²)x9=1061,1m²
Hustype 3, 1 stk. (120,5m²+93,4m²)x1=213,9m²
Totalt 2674,2m²

Gnr 47 bnr 56:
Hustype 1, 2 stk. (116,6m²+116,6m²)x2= 466,4m²
Hustype 2, 7 stk. (120,5m²+105,4m²)x7=1581,3m²
Hustype 3, 3 stk. (120,5m²+93,4m²)x3=641,7m²
Totalt 2689,4m²

Gnr 53 bnr 52:
Hustype 2, 1 stk. (120,5m²+105,4m²)x1=225,9m²
Totalt 225,9m²

Gnr 53 bnr 58:
Hustype 2, 1 stk. (120,5m²+105,4m²)x1=225,9m²
Totalt 225,9m²

Bruttoareal etter maksimal utbygging iht helhetsplanen

Gnr 47 bnr 53:
Hustype 1, (6 stk) 1399,2m² + (6x104m²) = 2023,2 m²
Hustype 2/3, (10stk) 1287m²+ (10x163 m²) = 2917 m²
Totalt 4940,2m²

Gnr 47 bnr 56:
Hustype 1, (2 stk) 466,4m² + (2x104m²) = 674,4 m²
Hustype 2/3, (10 stk) 2259m²+ (10x163m²) = 3889m²
Totalt 4563,4m²

Gnr 53 bnr 52:
Hustype 2, 1 stk 225,9m² +163m² =388,9m²
Totalt 388,9m²

Gnr 53 bnr 58:
Hustype 2, 1 stk 225,9m² +163m² =388,9m²
Totalt 388,9m²

Brutto grunnareal + veiareal

Gnr 47 bnr 53: 14806 m²+2900 m²= **17706 m²**
Gnr 47 bnr 56: 12066 m²+2660 m²= **14726 m²**
Gnr 53 bnr 52: 823 m²+320 m²= **1143 m²**
Gnr 53 bnr 58: 836 m²+ 320 m²= **1156 m²**

Opprinnelig U-grad:
Gnr 47 bnr 53: 2674,2/17706 = 0,15
Gnr 47 bnr 56: 2689,4/14726 = 0,18
Gnr 53 bnr 52: 225,9/1143 = 0,20
Gnr 53 bnr 58: 225,9/1156 = 0,20

U-grad etter maksimal utbygging av alle hus

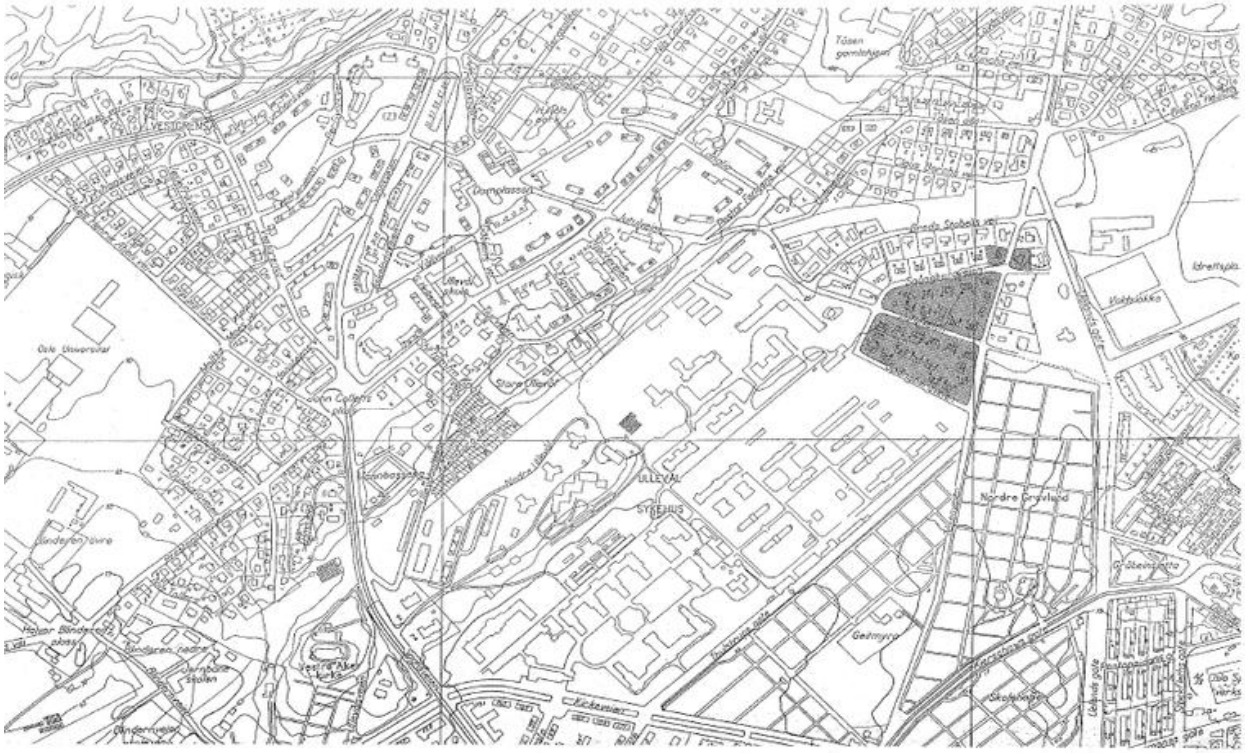
En maksimal utbygging av alle hus i henhold til helhetsplanen ville innebære utbygging av kjeller og loft samt tilbygg i begge gavler for hustype 1 og 2 samt på langside for hustype 2. Hustype 3 blir her regnet sammen med hustype 2 fordi maksimal utbygging av hustype 3 kun lar seg gjennomføre ved ombygging til hustype 2. Slik maksimal utbygging innebære en økning av bruttoareal på 104m² for hustype 1, og 163m² for hustype 2.



U-grad etter maksimal utbygging iht helhetsplanen
Gnr 47 bnr 53: 4949,2/17706 = 0,28
Gnr 47 bnr 56: 4563,4/14726 = 0,31
Gnr 53 bnr 52: 388,9/1143 = 0,34
Gnr 53 bnr 58: 388,9/1156 = 0,34

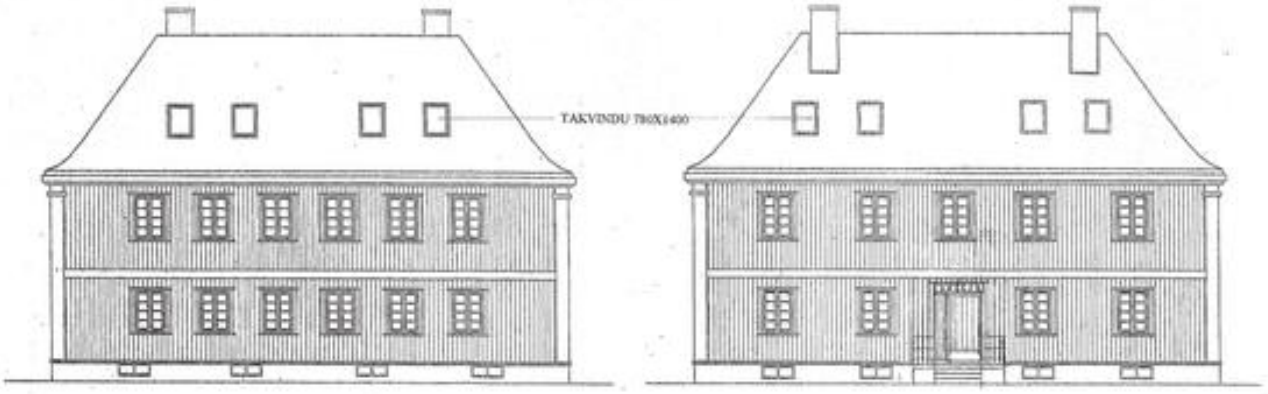
Konklusjon:
Det vil ikke være behov for dispensasjon fra U-grad med den utbygging som helhetsplanen legger opp til.

Vedtatt 1.gang 2007 – endret senest 28.05.2024


Tåsen gamlehjem
Tåsen Skole
Idrettsplass
Volleyballbane
Nordre Grøvlerud
Gedmyra
Skolehjem
ULLEVÅL
SYKEHUS
Ullevål skole
Ullevål Kirke
Kirkeveien
Ullevålsveien
Sognsveien
Ole Vaterlands plass
Ole Vaterlands gate
Ole Vaterlands vei
Sandbergveien
Sandbergskolen
Sandbergbakken
Sandbergsletta
Sandbergåsen
Sandbergåsen barnehage
Sandbergåsen lekeplass
Sandbergåsen skole
Sandbergåsen skolehjem
Sandbergåsen skolehjem
Sandbergåsen skolehjem



TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP	**Tegn 101**
Forslag til endring på Hustype 1	Mål 1:100
Tilbygg i en etasje med kjeller	Dato 08.01.07





TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP	**Tegn 102**
Forslag til endring på Hustype 1	Mål 1:100
Takvinduer Alternativ 1	Dato 08.01.07



TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP	**Tegn 103**
Forslag til endring på Hustype 1	Mål 1:100
Takvinduer, takaltaner, Alternativ II	Dato 08.01.07

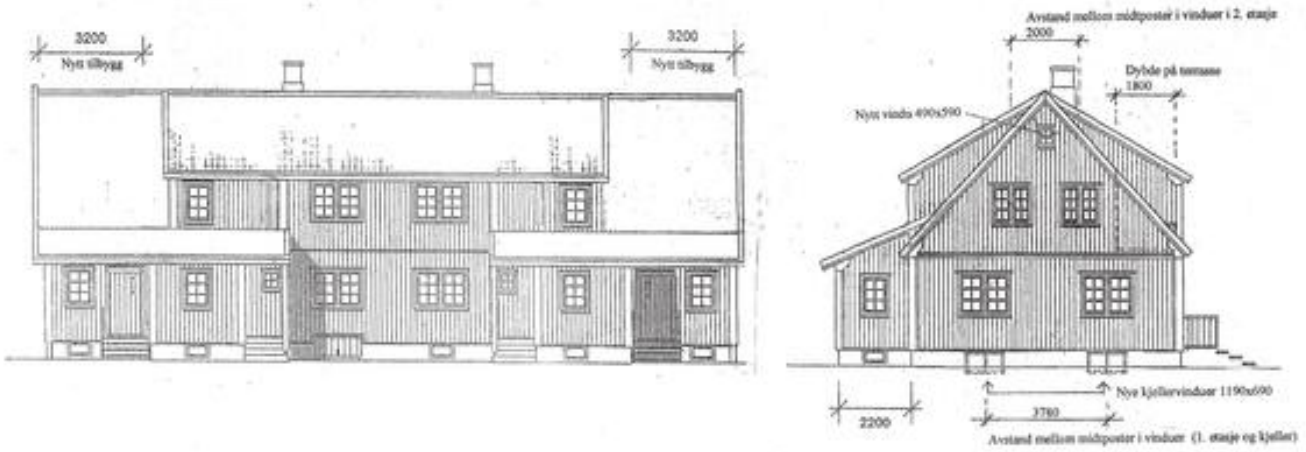


TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP	**Tegn 201**
Forslag til endring på Hustype 2	Mål 1:100
Tilbygg på gavler, en etasje, små tilbygg på langsiden	Dato 08.01.07



TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP
Forslag til endring på Hustype 2
Tilbygg på gavl i en ende, to etasjer med forlenget takopploft, takterrasse

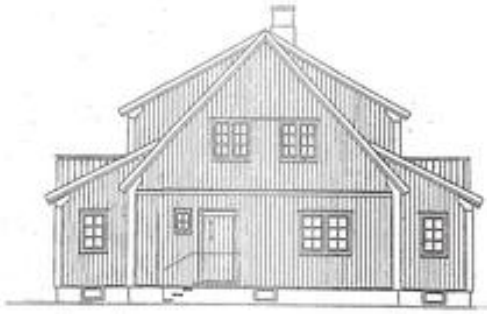
Tegn 202
Mål 1:100
Dato 08.01.07



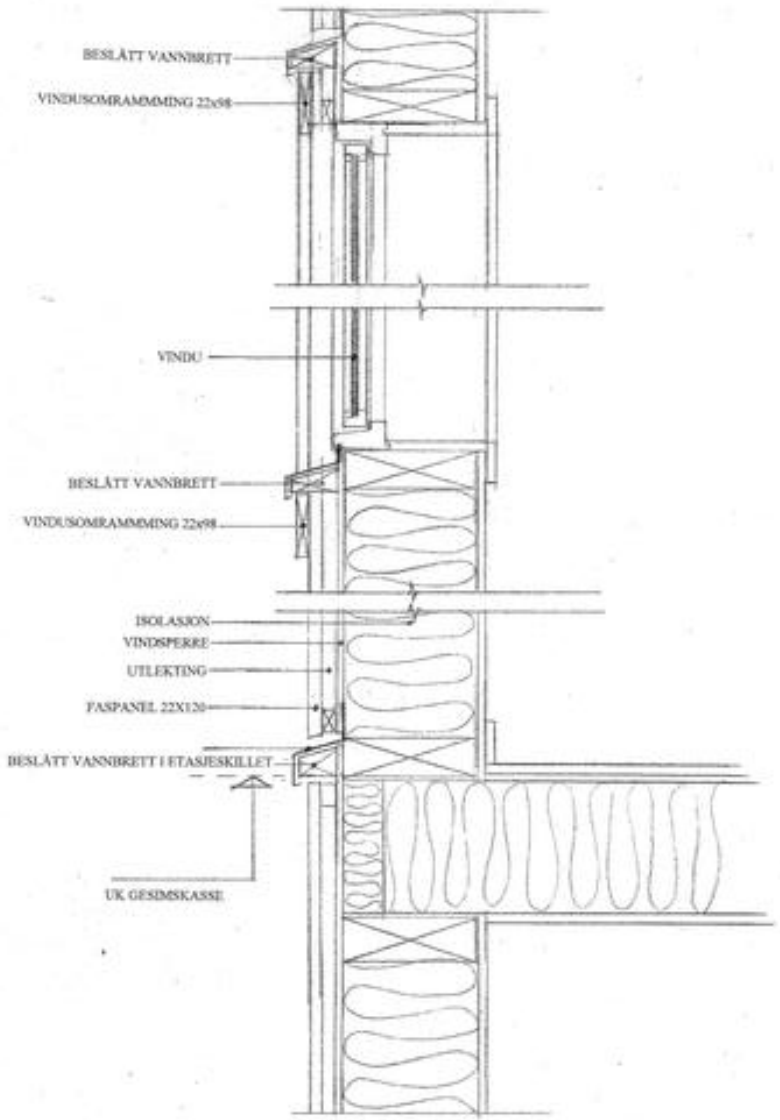
TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP	**Tegn 203**
Forslag til endring på Hustype 2	Mål 1:100
Tilbygg på begge gavler i to etasjer med forlenget takoppløft, mindre tilbygg langside	Dato 08.01.07





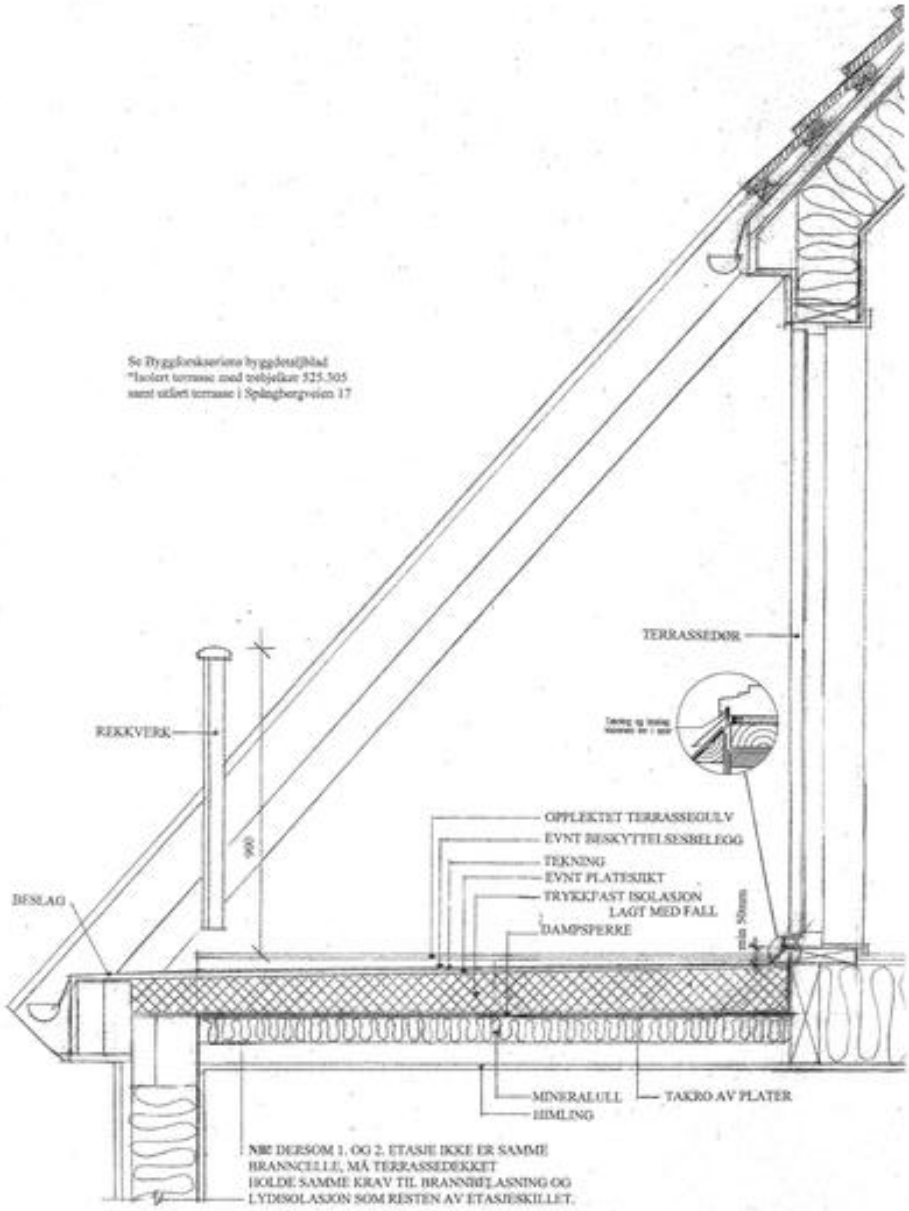


TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP	**Tegn 204**
Forslag til endring på Hustype 2	Mål 1:100
Tilbygg langs hele langside, løsning der tilbygg på gavl ikke er mulig	Dato 08.01.07



TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP
Yttervegg i nytt tilbygg i Hustype 2
Detaljsnitt gjennom dekkeforkant og vindusinnsetting

Tegn 501
Mål 1:5
Dato 08.01.07



TÅSENLØKKEN BOLIGSELSKAP	**Tegn 502**
Terrasse i nytt tilbygg i Hustype 2	Mål 1:5
Detaljsnitt gjennom terrassedekke, rekkverk og terrassedør	Dato 08.01.07

Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligselskap

Organisasjonsnummer 963.341.385

1 Type byggeaktivitet

Kontrakten benyttes ved følgende byggetiltak:

I) Ominnredning av kjeller fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)
II) Ominnredning av loft fra bod/fellesareal til boligformål (hustype 1, 2 og 3)
III) Tilbygg gavl i kjeller, 1. og/eller 2. etasje (hustype 1, 2 og 3)
IV) Tilbygg langfasade kjeller og 1. etasje (hustype 2 og 3)
V) Takoppløft uten tilbygg (hustype 3)

2 Retningslinjer fra generalforsamlingen

Andelseier plikter å følge retningslinjene vedtatt av generalforsamlingen februar 2007 ved utbygging. Disse retningslinjene består av helhetsplan, byggevedtekter, borettslagets vedtekter, ordensregler og denne kontrakten. I denne avtale er kun deler av forpliktelsene gjentatt. Bestemmelsene i denne avtale har forrang i tilfellet motstrid.

Andelseier plikter å påse at ansvarlig søker og ansvarlig(e) utøvende håndverker(e) er blitt presentert og har lest de gjeldende retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.

3 Vilkår

3.1 Overdragelse av bruksrett

Borettslaget overdrar eksklusiv bruksrett til fellesareal; loftsarealet, kjellerarealet og/eller uteareal som beskrevet i de av styret godkjente plantegninger, slik at dette blir en del av andelsleilighet

nr……

Arealet overdras i den stand det er ved besiktigelsen. Borettslaget er ikke ansvarlig for noen mangler, skjulte eller åpenbare, herunder offentligrettslige mangler ved råloftet eller råkjelleren.

3.2 Igangsetting

Andelseier må ha skriftlig tillatelse fra styret i borettslaget for igangsetting av arbeidene. Før skriftlig tillatelse gis, må styret ha mottatt følgende dokumentasjon:

I) Godkjenning fra bygningsmyndighetene
II) Kopi av all korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, og eventuell andre offentlige tillatelser
III) Forsikring tegnet for utbyggingen

IV) Depositum og behandlingsgebyr innbetalt
V) Avtale for internt makeskifte i huset (der det er aktuelt)
VI) Avtale for intern kostnadsdeling i huset ved flytting av felles infrastruktur så som;
   a. elektriske installasjoner (hovedinntak, sikringsskap, stigeledninger etc.)
   b. VVS (stoppekraner, rør etc.)
   c. tele og data
   d. Ventilasjon
   e. etc.

   Listen er ikke endelig. Kostnader som ikke er avklart på forhånd må dekkes av utbygger.

3.3 Garanti

Andelseier garanterer for fullføring av prosjektet til rett tid, og erstatning for eventuelle skader ved å undertegne denne erklæring,

3.4 Krav til utføring

I) Andelseier gjennomfører byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter og husordensregler.
II) Andelseier er ansvarlig for at arbeidene er fagmessig utfort, og spesielt at problemer vedrørende sopp og råte kvalitetssikres ved bruk av kompetente konsulenter, materialvalg og utforing.
III) Andelseier er ansvarlig for at arbeidet er utført i henhold til gjeldende brannforskrifter med godkjente rømningsveier (e.g. oppgradering av brannsikring i felles trappeløp).
IV) Andelseier forplikter seg til å fullføre arbeidene innen den tidsramme han har avtalt med styret.
V) Borettslaget kan etter eget skjønn beslutte å engasjere en egen byggteknisk eller arkitektfaglig rådgiver for å følge opp andelseiers byggeprosjekt eller vurdere enkeltspørsmål av byggteknisk art på vegne av borettslaget. Andelseier forplikter seg til å dekke kostnaden for borettslagets oppnevnte rådgiver. Engasjement av slik rådgiver medfører ikke at borettslaget overtar noe ansvar for eventuelle feil og mangler ved prosjektet, det være seg av byggteknisk eller av lov- og forskriftsmessig art.
VI) Andelseier forplikter seg til å ivareta hensynet til sikkerheten på byggeplassen etter gjeldende offentlige forskrifter og regler om dette.

3.5 Fellesinstallasjoner, boder mv.

I) Andelseier skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft, kjeller eller uteareales, og som benyttes av borettslagets øvrige andelseiere, for eksempel ventilasjons, sikringsskap, telefoni- og kabel-TV inntak, hovedstoppekran og tørkeskap/-stativ m.v.
II) Andelseier bygger boder som tilfredsstiller kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Plasseringen skal skje i henhold til borettslagets helhetsplan. Styret i borettslaget kan akseptere en alternativ fullgod plassering.

3.6 Ansvar for skade

Andelseier er ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygningsmasse, fellesareal og installasjoner mv. Andelseier er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons faste eiendom eller eiendeler. Ved eventuell skade skal Andelseier reparere eller erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret i borettslaget.

3.7 Ansvar for krav

I) Andelseier er ansvarlig for feil og mangler i godkjente plantegninger, også når tegninger er direkte kopi av borettslagets utarbeidede tegningssett.

II) Andelseier skal betale et hvert krav i forbindelse med byggearbeidet som borettslaget måtte ha eller få så snart styret i borettslaget anmoder om det. Dersom beløpet ikke er betalt innen en måned etter at kravet er mottatt, kan styret i borettslaget avregne utestående med tillegg av forsinkelsesrente gjennom depositum eller et ekstraordinært tillegg i husleien.

III) Andelseier plikter å betale eventuelt utgifter som borettslaget har til advokater takstmenn og byggtekniske rådgivere på grunn av feil ved utbygging.

3.8 Forsikring

Andelseier må tegne de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Byggherreansvarsforsikring må tegnes av borettslaget, og andelseier dekker kostnadene ved denne forsikringen. Når borettslaget blir forelagt ferdigattest, vil borettslaget tegne forsikring for utbygd areal, ettersom dette blir å anse som borettslagets eiendom.

4 Ansvar

Andelseier dekker alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen, slik at borettslaget ikke påføres noen utgifter utover vanlig vedlikeholdsbehov med tiden. Dette innbefatter at andelseier har det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde arealet, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.

5 Panterett

Andelseier aksepterer at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett, jf. borettslagsloven § 5-20, da dette er å anse som et krav som springer ut av lagsforholdet.

6 Senere overdragelse

Ved overdragelse står andelseier/overdragende andelseier ansvarlig etter denne avtale inntil ny andelseier har påtatt seg ansvaret.

7 Mislighold

Brudd på det som står i denne avtalen eller bestemmelse/vilkår som kreves fulgt i denne avtalen, er å betrakte som mislighold av Andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Et slikt mislighold kan få konsekvenser for boforholdet på lik linje med andre overtredelser av forpliktelser overfor borettslaget.

8 Stans i byggearbeidene

Grove brudd på byggereglene samt brudd på forpliktelsene i denne avtale, gir styret i borettslaget rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

Denne avtale er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.

…… …….
Andelseier Dato

…… …….
Styret i Tåsenløkken Boligselskap Dato

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Organisasjonsnummer: 963341385
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Meet Ullevål Stadion.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1
3

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.

Styrets innstilling
Styret går inn for at møteleder fra Obos skal lede møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Som møteleder velges Asbjørn Løken (representert på vegne av Obos).
>
> ✓ **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:**
> Asbjørn Løken ble foreslått som protokollfører og Kjell-Olav Maldum ble foreslått som protokollvitne.
>
> ✓ **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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 240 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har jobbet for å få et styret og valgkomite som representerer mangfoldet i boligselselskapet. To av styremedlemmene som er ferdig med sin periode stiller til gjenvalg. Valgkomiteen tenker det er spesielt viktig med kontinuitet i flere kritiske aktiviteter som pågår nå, og er positive til dette. Samtidig har vi jobbet med å få inn nye ressurser i styret for å sikre kontinuerlig rekrutering og mangfold. Valgkomiteen foreslår følgende nye kandidater:

Som styreleder for 2 år:

Hanne Rasch Rognmo, Styreleder

Som styremedlemmer for 2 år foreslår valgkomiteen:

Ragnhild Westerby

Rafael Winterhalter

Petter Nenseth Auk

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Hanne Rasch Rognmo

Følgende stilte til valg:
Hanne Rasch Rognmo

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Petter Nenseth Auk
Ragnhild Westerbye

Transaksjon 09222115557547213182 Signert AL, KOM

Rafael Winterhalter

Følgende stilte til valg:
Petter Nenseth Auk
Ragnhild Westerbye
Rafael Winterhalter

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjell-Olav Maldum

Følgende stilte til valg:
Kjell-Olav Maldum

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Asbjørn Akerlie
Marie Nybø
Lars Rønneberg

Følgende stilte til valg:
Asbjørn Akerlie
Marie Nybø
Lars Rønneberg

8. Informasjon fra styret

Status og informasjon om følgende punkter vil bli presentert på generalforsamlingen. 1) Hvordan jobber styret

2) Styrets arbeid i 2024-2025

3) Vedlikeholds prosjektet 2020-2025

4) Status økonomi

5)HMS

6) Prioriteringer fremover

7) Annet

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen tar saken til orientering
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Ekstra dør til utebod

Begrunnelse: Det kan være enklere å holde orden i boden dersom det er inngang i begge ender. Man kan f eks sette inn sykler fra den ene enden, og møbler fra den andre. Om man vil, og boden kan plasseres slik at man kommer til fra begge ender utenfra. Visuelt har det ingen betydning, da det ikke er mulig å se begge dørene samtidig. Forslag: Det er tillatt å etablere dør på begge kortsider av boden, dersom bodens plassering tillater det.

Vedlagt illustrasjon: tegning 2 gjentas ved å erstatte tegning 4. som et frivillig alternativ

Styrets innstilling
Styret har behandlet saken på styremøte. Flertallet i styret godkjente ikke søknaden om innsettting av to dører. Begrunnelsen var at søknaden avviker fra helhetsplanen.

Flertallet i styret anbefaler at generalforsamlingen ikke godkjenner forslaget.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. 27 stemte for og 14 stemte mot. Totalt 41 avgitte stemmer. Forslaget fikk derfor ikke 2/3 flertall.**

10. Ny vedtektsbestemmelse som åpner for omdisponering av felles kjellerareal

Fremmet av: Beboerne i Spångbergveien 34: Gry Ballestad, Vegard Pettersen, Hilde Charlotte Sandbo, Ailu Gaup Stadigs, Marit Høye Stadigs, Emilie Torp og Magnus Jacobsen

Styrets innstilling
Det er gjort presiseringer i henhold til styrets tilbakemeldinger fra i fjor. Styret stiller seg positive til presiseringene som er gjort og mener at det er hensiktsmessig at dette reguleres nærmere i vedtektene. I tillegg til vedtektene viser styrets for opplysnings skyld også till byggekontrakten som nærmere regulerer forholdet.

Forslag til vedtak:
Boretttslagets vedtekter punkt 1.8 får følgende nytt punkt avsnitt (7) Ved innlemmelse av fellesareal i loft og kjeller i leiligheter i det enkelte hus, skal andelseier, i forbindelse med inngåelse av Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligsselskap, fremlegge avtale som viser enighet om fordeling av arealet mellom samtlige andelseierne i huset. Det skal også fremlegges avtale som viser kostnadsfordeling ved ev. flytting av fellesinstallasjoner. Overdragelse av bruksrett til fellesareal skal skje gjennom inngåelse av «Kontrakt for utbygging i Tåsenløkken Boligsselskap», og hvor det skal fremlegges plantegninger som godkjennes av styret. Overdragelsen skjer gjennom styrets signering av avtalen. Tilgang for andelseierne og/eller borettslaget til eventuelle felles installasjoner som plasseres i de enkelte andelseiernes leiligheter reguleres i forbindelse med inngåelsen av "Kontrakt for utbygging I Tåsenløkken Boligselskap". Kostnads- og vedlikeholdsansvar for de delene av arealet som innlemmes i en boenhet, legges til den andelseier som får eksklusiv bruksrett.

✓ **Vedtatt. 34 stemte for og 6 stemte mot.**

11. Innføring av IN-ordning i borettslaget

Fremmet av: Siri Brorstad Borlaug & Steffen Nedregotten, Spångbergveien 9 Eiril Bjørnstad & Rafael Winterhalter, Tåsenveien 10d Maren Jørstad & Dag Krog, Tåsenveien 16 Lars Erik Hansen & Marie Johannessen, Tåsenveien 18

Bakgrunn: Den enkelte andel i borettslaget har nå en fellesgjeld på over 700 000 kroner. Vi foreslår at borettslaget innfører IN-ordning (Individuell Nedbetaling av fellesgjeld). IN-ordning gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld. Det gir en fleksibilitet til å velge egen nedbetalingstid og avdragsfrihet. Dette kan bidra til å redusere månedlige felleskostnader og gi større økonomisk fleksibilitet for den enkelte andelseier.

Begrunnelse:

1. **Økonomisk trygghet:** IN-ordningen gir andelseiere mulighet til å redusere sine månedlige felleskostnader ved å betale ned sin andel av fellesgjelden
2. **Fleksibilitet:** Andelseiere kan selv velge hvor mye de ønsker å betale ned, basert på egen økonomisk situasjon.
3.

Transaksjon 09222115557547213182 Signert AL, KOM

Attraktivitet: Leiligheter uten fellesgjeld kan fremstå som mer attraktive ved salg, noe som kan øke verdien. I mange boligannonser er dette et salgsargument.

Praktisk gjennomføring:

Innen neste generalforsamling inngår borettslagets styre avtale med banken og boligbyggelaget om
1. administrasjon av IN-ordningen.
2. Informasjon om ordningen og praktiske detaljer formidles til alle andelseiere,

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å innføre IN-ordning i borettslaget.

Styrets innstilling
Hva betyr innføring av IN- avtale for borettslaget: Borettslaget har i dag to lån. Begge lånene er annuitetslån med månedlig forfall. Lån 1 er knyttet til rehabilitering av tre tak i 2015 (innfrielsesdato 2041). Lån 2 er knyttet til vedlikeholdsprosjektet utført i perioden 2020- 2024 (innfrielsesdato 2053). Dagens rente er 5, 42 % (flytende rente). Max to lån kan være knyttet til IN- avtale.

Per dags dato har borettslaget avdragsfritt lån frem til januar 2026. I den økonomiske planen og i budsjettene framover, er det pplanalgt at fra januar 2026 skal borettslaget betale avdrag. Men ved IN- avtale vil borettslaget miste dagens fleksibiliteten å kunne ha avdragsfritt i en periode hvor det kan være økonomisk hensiktsmessig for å unngå svært stor økning i husleien.

Kostnader knyttet til forvaltning av IN- avtalen: Det er forretnigsfører som forvalter IN- ordningen. Etableringen av ordningen er NOK 32 500 kr. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5000 for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Årlig administrasjonsgebyr på 10% av forretningsførerhonoraret, tilsvarende 19 000 kr i året for borettslaget.

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettsalget. Minimumbeløpet ved hver innebtaling er NOK 60 000. Det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år.

Styret anser ikke IN- ordningen å være fordelaktig for borettslaget og det vil medføre økte forvaltningskostnader for borettslaget ved inngåelse av IN- avtale.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at styret i samarbeid med OBOS skal iverksette prosessen med innføring av IN-ordning
>
> ✓ **Vedtatt.**

ORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET TÅSENLØKKENS BOLIGSELSKAP

Vedtatt senest 04. juni 2007
Endret 29. april 2008
Endret 18. april 2013
Endret 27.april 2015
Endret 22.september 2020

§1 Renhold
Gårdsplasser, fellesrom og gangsti må alltid holdes ryddig og i orden.
Søppel må pakkes inn før det legges i søppelkassen. Hageavfall og særskilte gjenstander må andelseierne kjøre bort på egen bekostning. I søppelkassene må det ikke legges mer enn at lokket sluttes tett til. Søppelkassene og papirkonteinere er til felles bruk for alle andelseiere. Gjeldende HMS forskrifter må overholdes.

§2 Snørydding og sandstrøing
Andelseierne har plikt til snørydding og sandstrøing utenfor innganger, på gårdsplass og i gangstier.

§3 Lufting og tørking av tøy
Risting og tørking av tøy, sengeklær, tepper eller lignende skal ikke være til sjenanse for naboer. Risting av tøy eller lufting av leilighet via felles trappegang må ikke finne sted. Tøy som henges på loftet og i tørkeskapene, må vris godt før opphenging. Loftsgulvet må dekkes mot drypp fra vått tøy. Tørking av tøy ute er ikke tillatt på søndag, offisielle høytids- og helligdager.
Andelseiere som installerer tørketrommel, må besørge tilfredsstillende ventilasjon ved bruk av denne.

§4 Stenging av inngangs- og kjellerdører
Felles inngangsdører og kjellerdører bør holdes låst.

§5 Orden
Aktiviteter eller gjenstander som kan volde skade på personer eller eiendom må ikke foregå/plasseres inne i kvartalsveiene eller kvartalene. Det samme gjelder aktiviteter eller gjenstander som kan hindre fri ferdsel. Trampoliner og svømmebasseng skal sikres forskriftsmessig.

Det er ikke adgang til å plassere eller nytte kjøretøyer slik at de hindrer eller er til ulempe for og sjenerer naboene. Det er ikke tillatt å parkere på borettslagets fellesareal, tun eller hageparseller. Har du behov for spesiell tillatelse til å parkere på fellesområdet/egen hage, sendes en begrunnet søknad til styret som så vurderer ditt behov. Dersom du viser til helsemessige behov, må du dokumentere dette, for eksempel med legeattest.
Hvis spesiell tillatelse gis, er tillatelsen gitt til en bestemt andelseier i en tidsbegrenset periode. Tillatelsen kan ikke overdras til andre som arv eller til ny andelseier hvis boligen selges.

Bruk av vaskemaskin, tørketrommel eller lignende bør ikke forekomme mellom kl. 23.00 og kl. 06.00.

§6 Ro og fred

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg, radio og fjernsyn må skje hensynsfullt, slik at naboene ikke sjeneres unødig.
Støy i forbindelse med hagearbeid, byggearbeider og liknende er ikke tillatt på offisielle høytids- og helligdager.

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Lars Nilsen
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.nilsen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0449/25 . Vår ref.: 5648-1-107 Dato: 05.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Tåsenløkkens Boligselskap
Organisasjonsnr:	963341385
Andelseier:	Møller, Lasse
Medeier:	
Leilighetsnummer:	107
Adresse:	Jutulveien 35, 0853 OSLO
Andelsnummer:	107
Gnr.	47
Bnr.	53
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90811261.
- 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Felleskostnadene øker med 25% fra 1.9.24.
Vi viser til borettslagets hjemmeside: www.tasenhageby.no
Borettslaget har egne regler for byggearbeider som andelseier forplikter seg å følge. Arbeidet skal søkes godkjent av Styret, og ved søknad om utbygging skal det innbetales en garantisum til borettslaget. Spørsmål vedrørende utbygging rettes til styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207538221
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	3 633 365,00
Innfrielsesdato:	30.07.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208392646
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	84 135 334,00
Innfrielsesdato:	30.12.2053

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med desember 2025

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: 6 769,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 769,00	

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:	151,-
Fradragsberettigede kostnader:	35 165,-
Annen formue:	31 595,-
Gjeld:	708 821,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207538221
Restsaldo:	31 059,79
Kapitalkostnader:	238,86
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208392646
Restsaldo:	719 388,88
Kapitalkostnader:	2 950,91
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i desember 2025 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 750 448,68,-, 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 Vibeke Karlsen pr. e-post: vibeke.karlsen@obos.no eller telefon: 22 86 58 34.

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/Hanne Rasch Rognmo, e-post:tasenlokka@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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

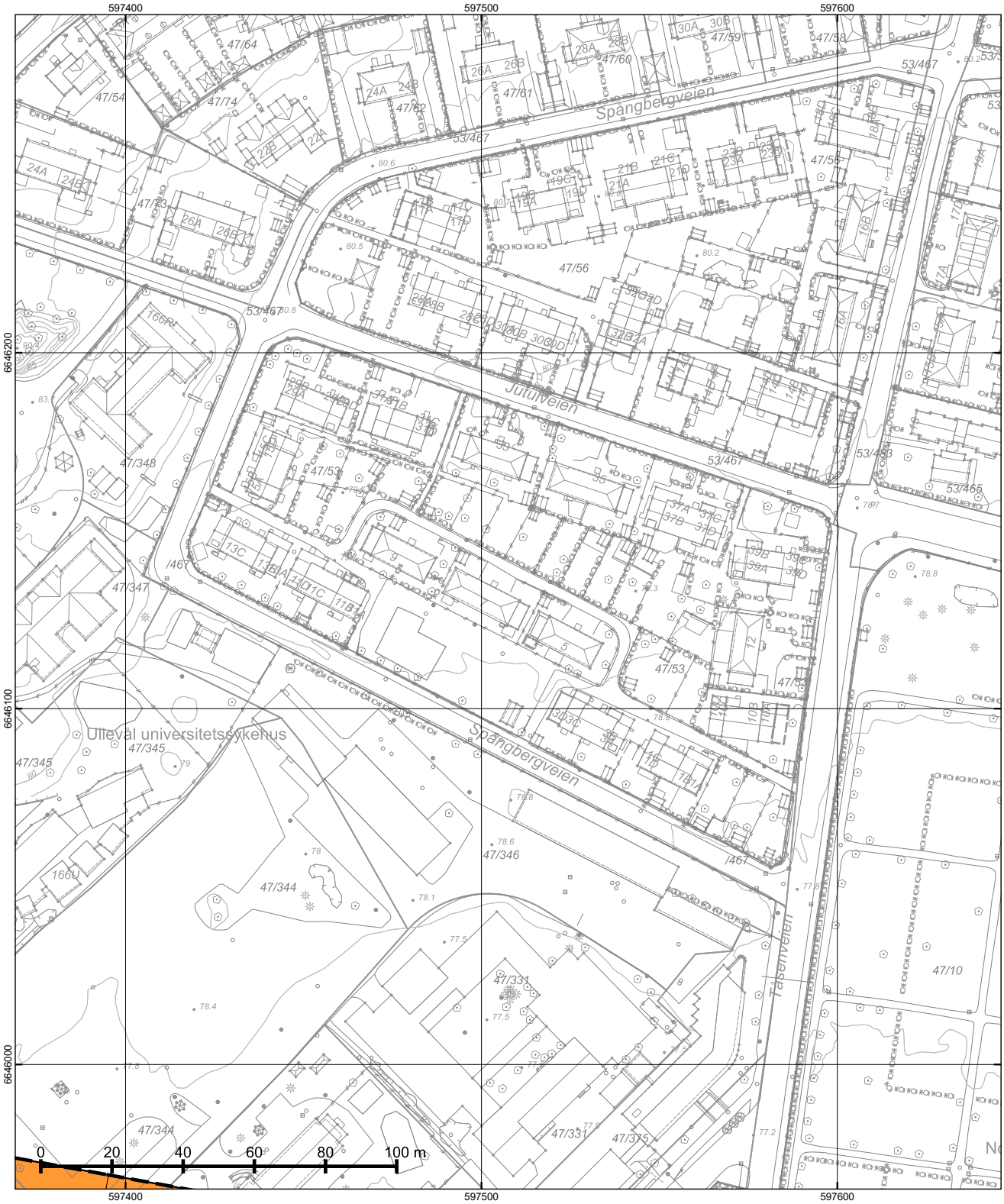
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

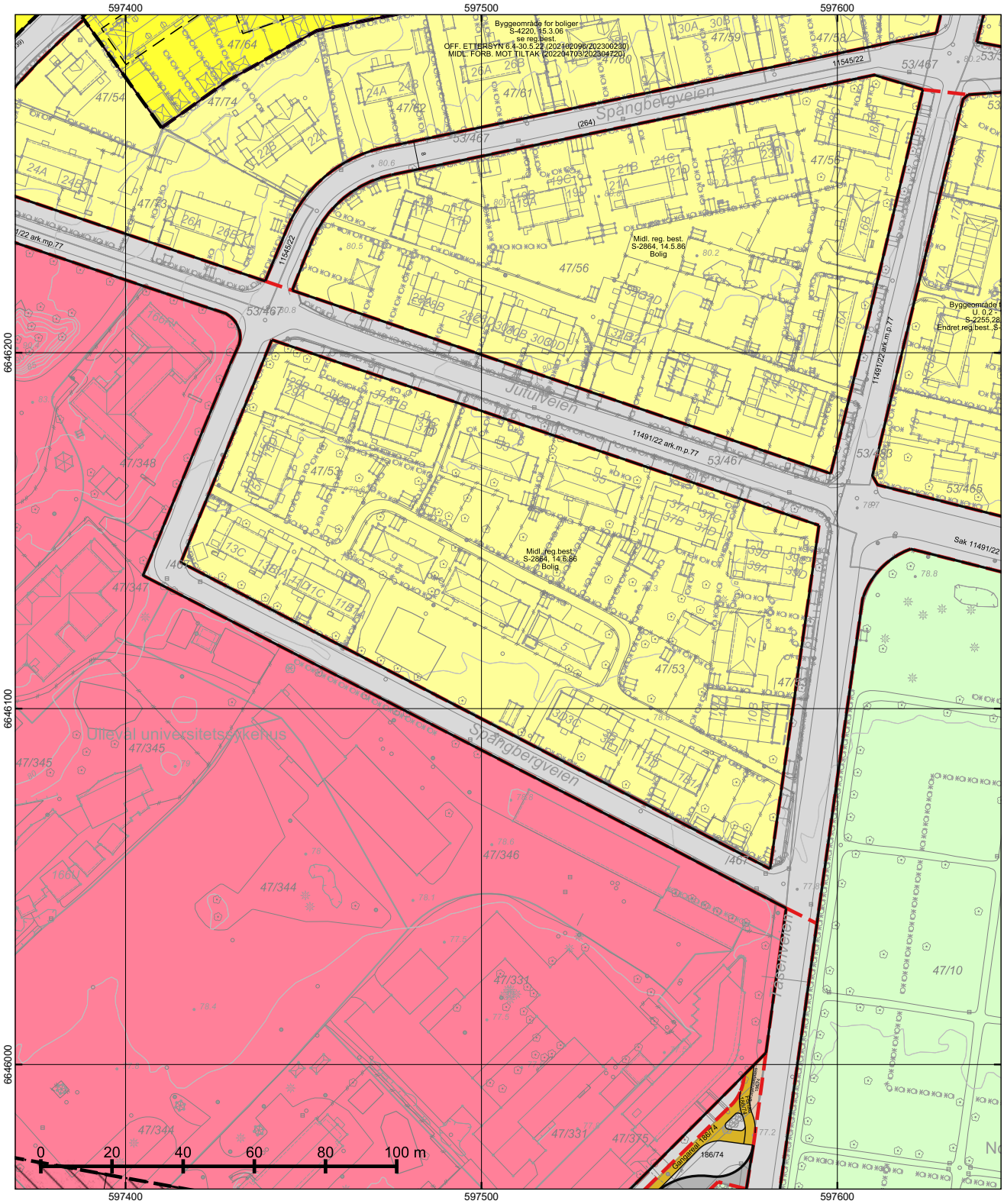
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150583/ 86523491
Deres ref.:
Adresse: Jutulveien 35
Kommentar:
Gnr/Bnr: 47/53

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

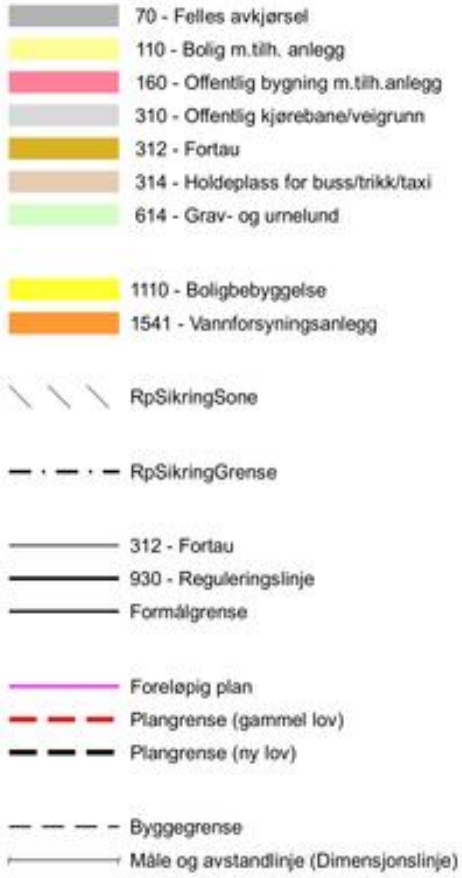
PlottID/Best.nr: 150583/ 86523491
Adresse: Jutulveien 35
Gnr/Bnr: 47/53

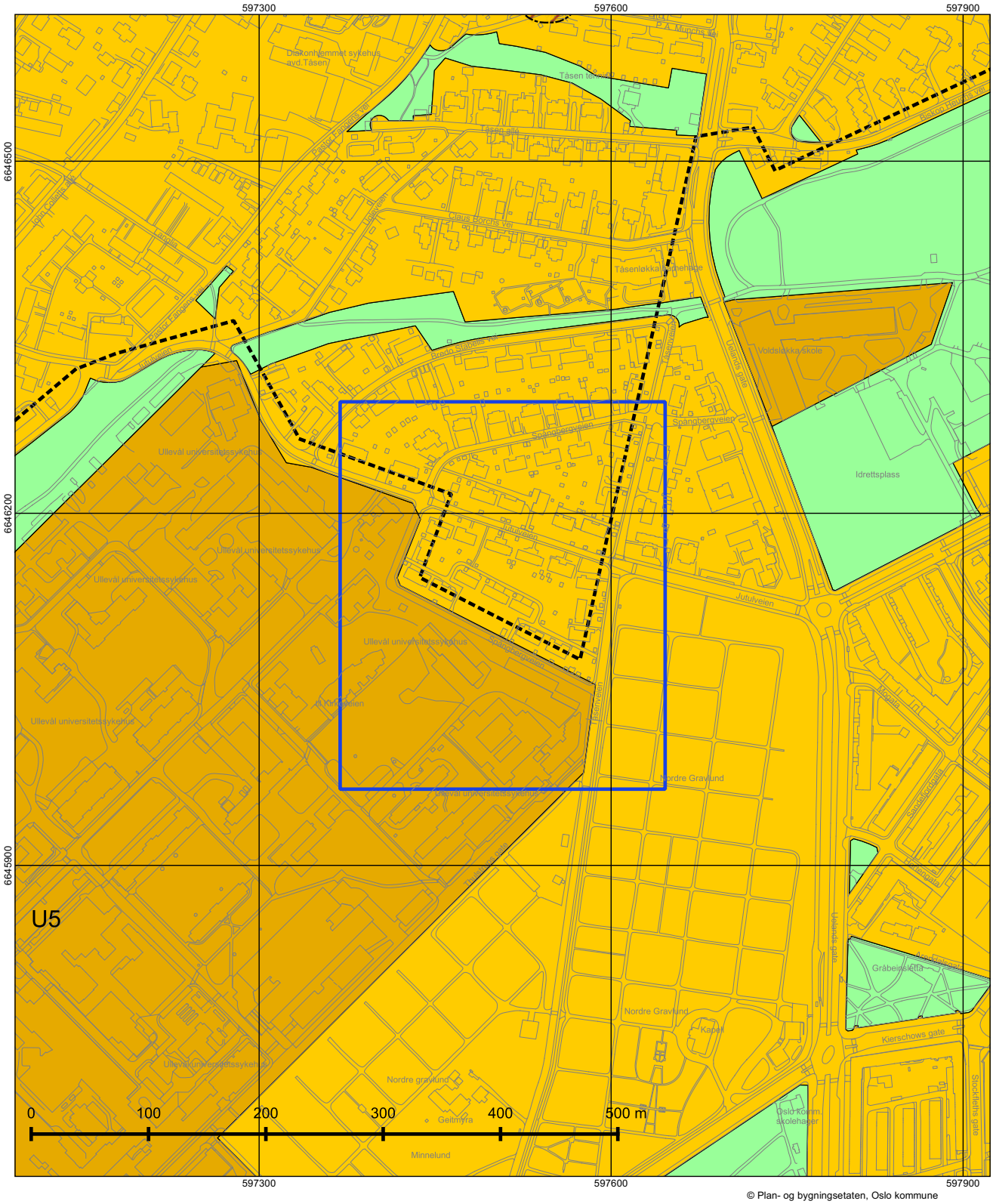
Deres ref.:
Kommentar:

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)





Oslo

Dato: 04.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150583/86523491
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

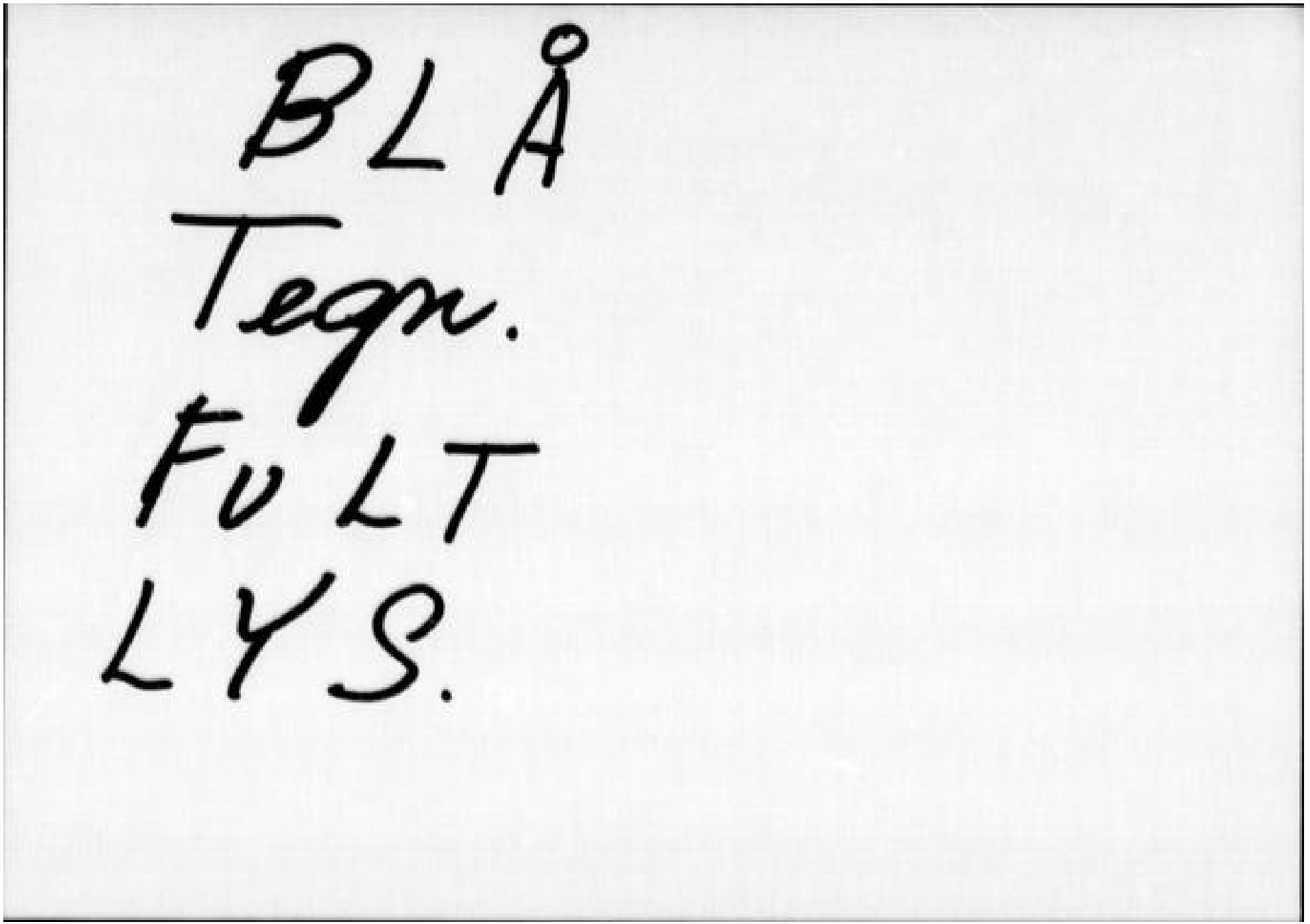
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

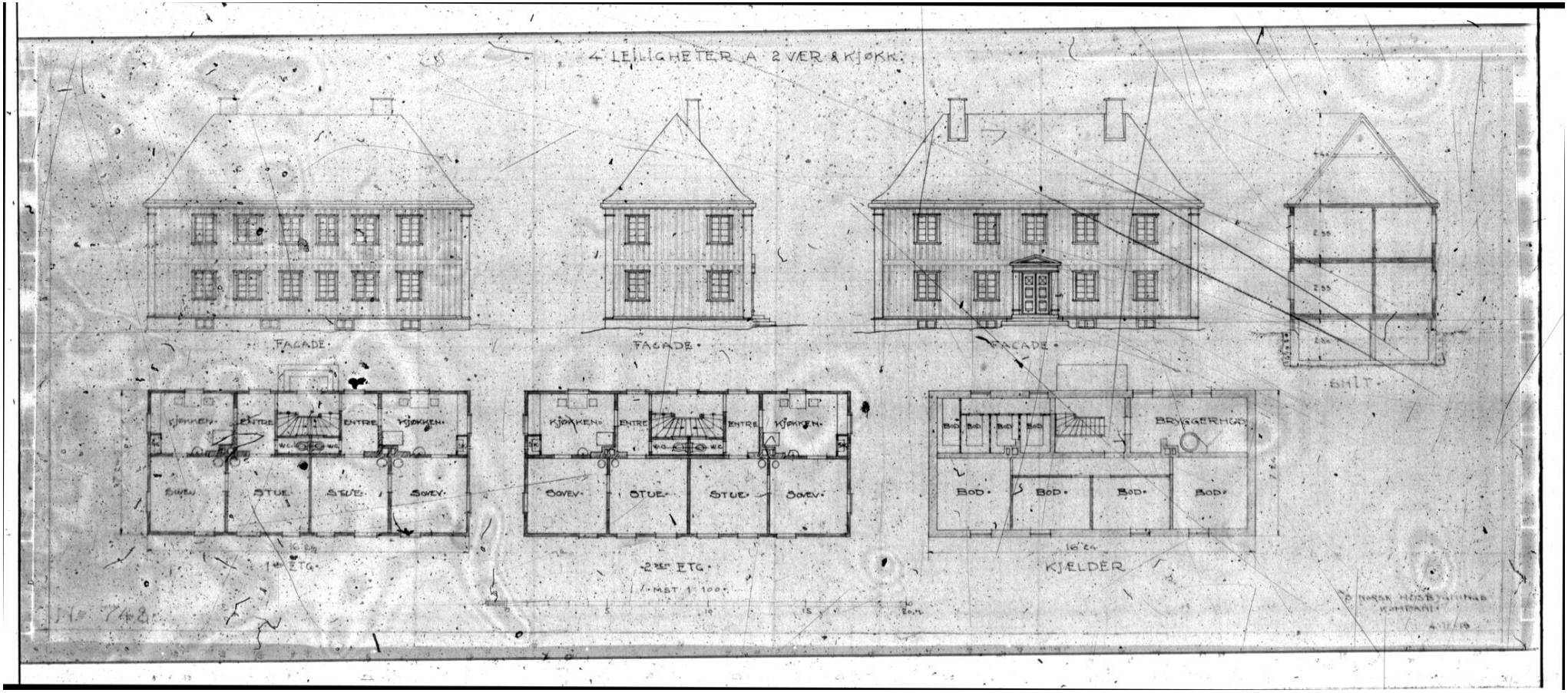
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan




BLÅ
Tegn.
FULT
LYS.


4 LEILIGHETER Á 2 VÆR & KJØKK.
FAÇADE.
FAÇADE.
FAÇADE.
SNITT.
KJØKKEN
ENTRE
ENTRE
KJØKKEN
STUE
STUE
SOVEV.
1ste ETG.
KJØKKEN
ENTRE
ENTRE
KJØKKEN
SOVEV.
STUE
STUE
SOVEV.
2den ETG.
1/-MST 1:100.
BOD
BRYGGERHUS
BOD
BOD
BOD
BOD
KJÆLDER

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-nr. 1238-1919.

Bilag 1.

Torde i skrivelse av j. 1177/1919. 19.

Disp. ansøkn.

Kr. kjenn. 460/1919

Kr. kjenn. 5/1920 medf. j.nr 1162/1919

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus. (Kvartal 1)

paa gr.-nr. 117 br.nr. 15 Spangbyglikken

tomt nr. til gate nr.

Eier: Kristiania Kommune.

Ansvarshavende: Kommune. Maskb. J. Sjøbo, Storhingsgt. 14

Indlevert 9 desember 1919 Attestert A.L. 30/10-1920

J. A. nr. 774/1919

946-B-1919.

Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, græser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servitutter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 10 desember 1919

for bygningssjefen

Hovedbildet er maalt

15 desember 1919

946-B.

Tilbakesendes herr bygningschefen med bemerkning at bygningens beliggenhet er godkjendt av reguleringskommissionen under forutsetning av, at foreliggende dispensationsandragende ang. husenes indbyrdes avstand indvilges.

Beliggenheten forutsettes paavist i marken av opmaalingsvæsenet.

Kloakbestemmelser og forskrifter for gateoparbeidelse vedlægges.

Akers overingeniørkontor, den 17. december 1919.

17/12-19

1238/1919. N.

Anmeldelsen approberes paa samme betingelser som for j. nr. 1235/1919.

Akers bygningschefs kontor 12 januar 1920.

Appr. sendt anm. 12/1-1920.

Joh. L. Munch
a. m.

Skal samt gjenp. ang. Kalvskr. sendt anmeld. Tjenstv 13/1-1920

Bebyggelsesplan av 8/1-1920 godkjendt. cfr. byggn. 5. 1920

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Fasadekledning

Arbeidssted	Matr.nr	Løpenr
Spångbergveien 35	**Gnr.47,Bnr.53**	**75/1125**

Byggherre

Tåsenløkken Boligselskap
v/ Stig Svendsen
Jutulveien 31
OSLO 8

Ansvarshavende

Tømmerm. Finn Bjørntvedt
Furumoen 1 G

OSLO 11

GN/BN

Dato
9. august 1978

Det meddeles at man ved vår besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

funk. Bygningsinspektør
Ø. Andersen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

NG. C 1A ANSVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 17-07-2012**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 200206898 - 4**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Jutulveien 35

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
X	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir
Sognsveien 51
0851 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201315352-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Kristian Refshal Vea	Dato: 31.12.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	JUTULVEIEN 35	Eiendom:	47/53/0/0
Tiltakshaver:	Silje Østmoe	Adresse:	Jutulveien 35, 0853 OSLO
Søker:	Arkitekt Helga Juliana Vilhelmsdottir	Adresse:	Sognsveien 51, 0851 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - JUTULVEIEN 35

Dokumentasjon fremlagt i søknad datert 07.11.2014 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201315352			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		06.11.2013	1/5
Plan 1. etasje	104	01.06.2013	1/8
Plan kjeller	102	20.05.2014	11/4
Snitt	106	20.05.2014	11/5
Fasade nord	112	20.05.2014	11/6
Fasade syd	110	20.05.2014	11/7
Fasade øst	108	20.05.2014	11/8

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besoksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

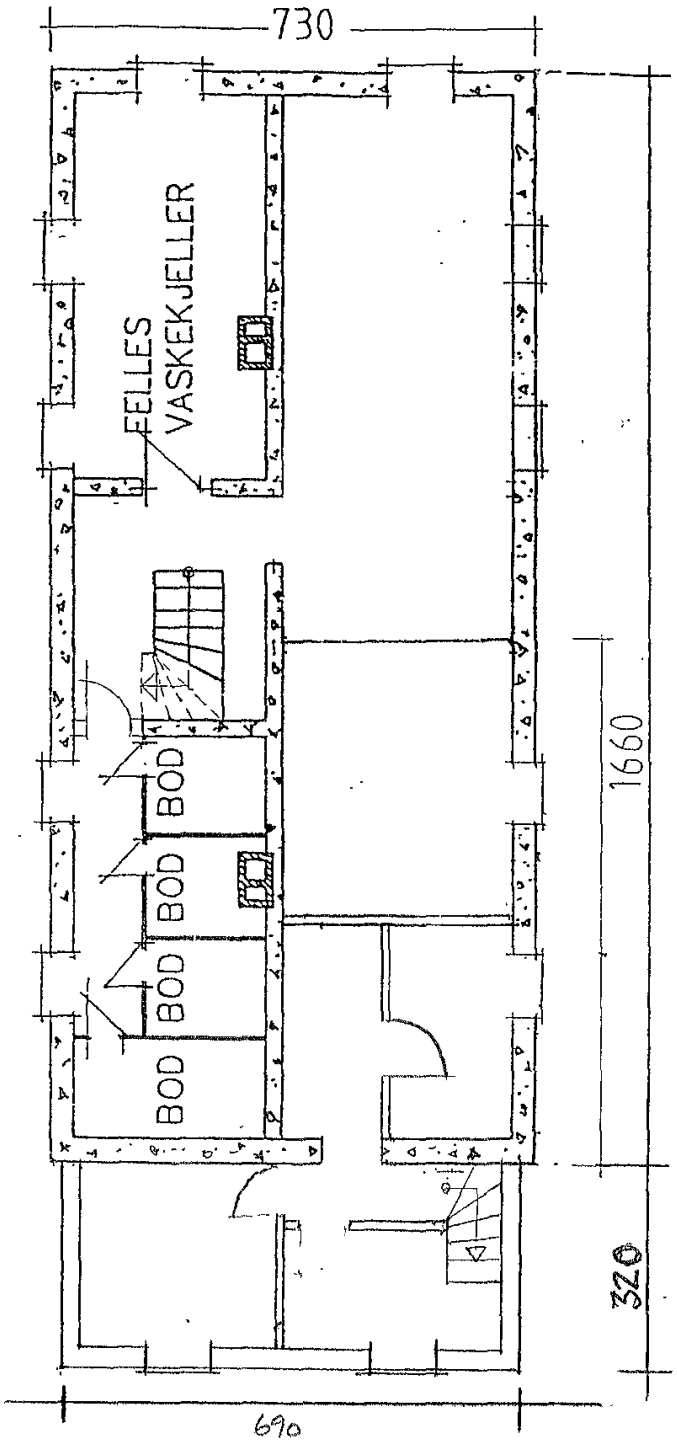
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 31.12.2014 av:

Kristian Refshal Vea - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

Kopi til:
Silje Østmoe, Jutulveien 35, 0853 OSLO, silje.ostmoe@nrk.no



KJELLERVINDUER I TILBYGG: 100 x 60
GRUNNMUR TIL TILBYGG: ISOBLOKK 30 cm

Dato	Konst./Tegnet	Godkjent	Målestokk
			1:100

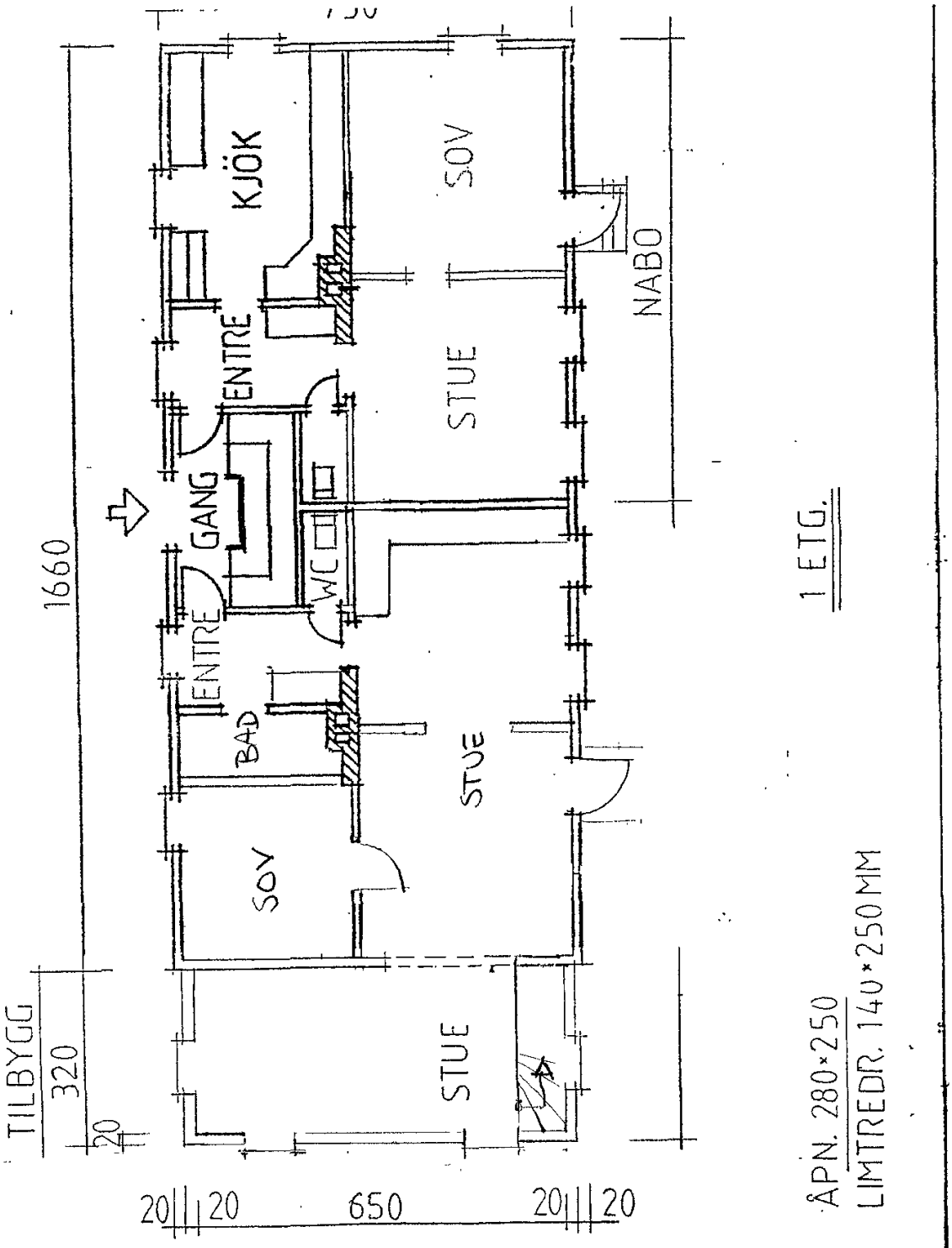
TILBYGG

Erstatning for:

Erstattet av:

JUTULV. 35

200106281 7



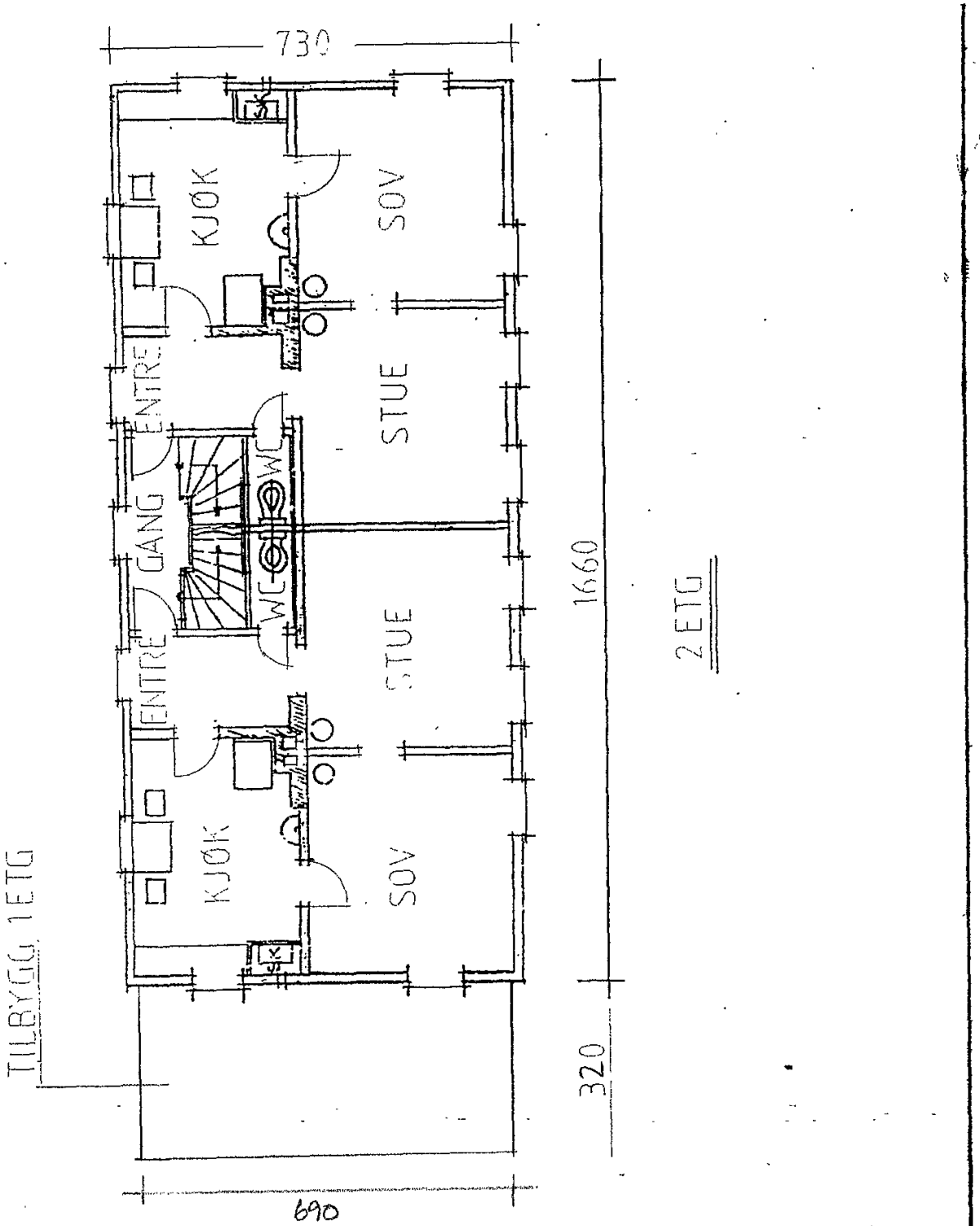
Dato	Konst./Tegnet	Godkjent	Målestokk
			1:100

Erstatning for:	Erstattet av:

TILBYGG

JUTULV. 35

200106281



Dato	Konst./Tegnet	Godkjent	Målestokk
		—	1:100

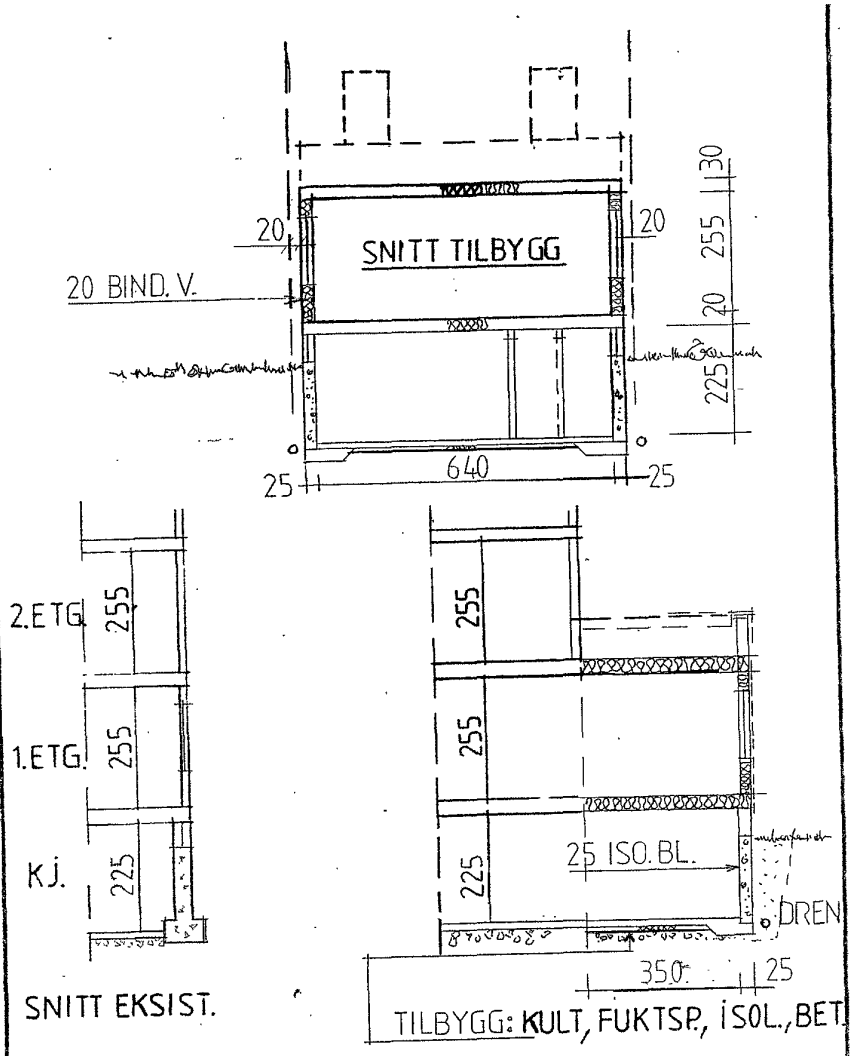
Erstatning for: | Erstattet av:

TILBYGG

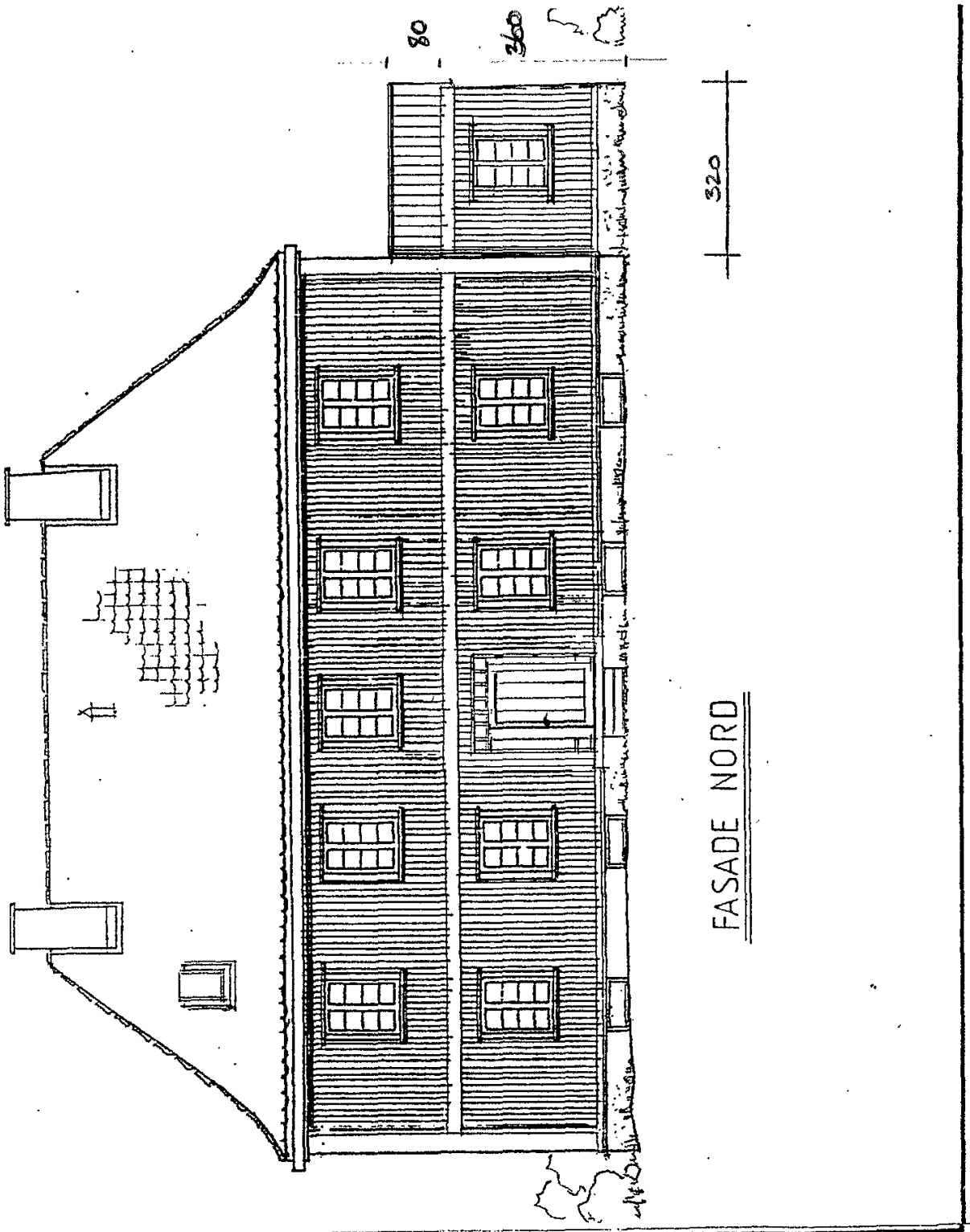
JUTULV. 35

L 200106281

200106281 7



Dato	Konst./Tegnet	Godkjent	Målestokk 1:100	
TILBYGG			Erstatning for:	Erstattet av:
			DUTULV. 35	



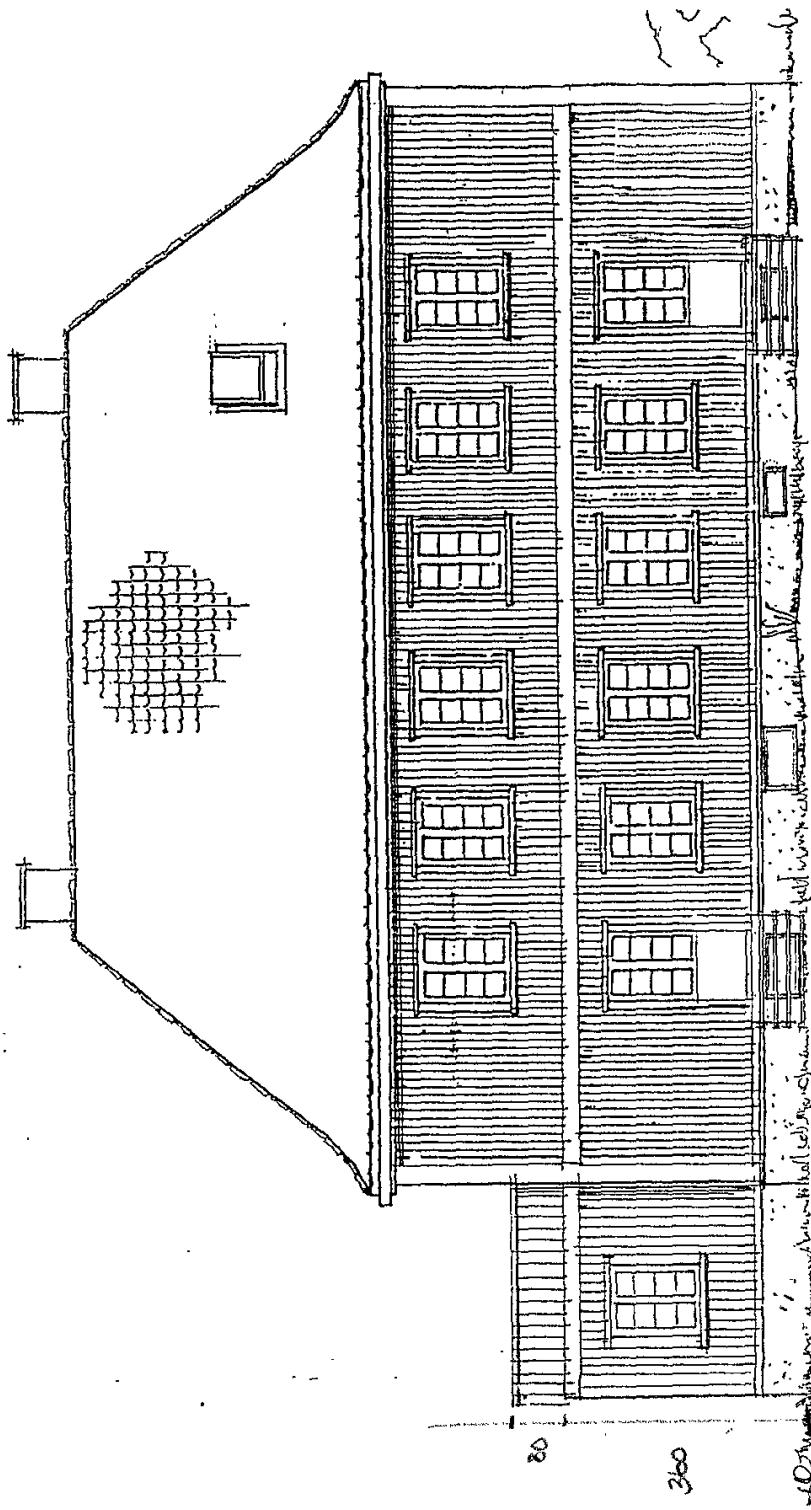
Dato	Konstr./Teknet	Godkjent	Målestokk
			1:100

Erstatning for:	Erstattet av:

TICBYGG

JUTULV. 35

200106281 7



Dato	Konst./Tegnet	Godkjent	Målestokk
		–	1:100

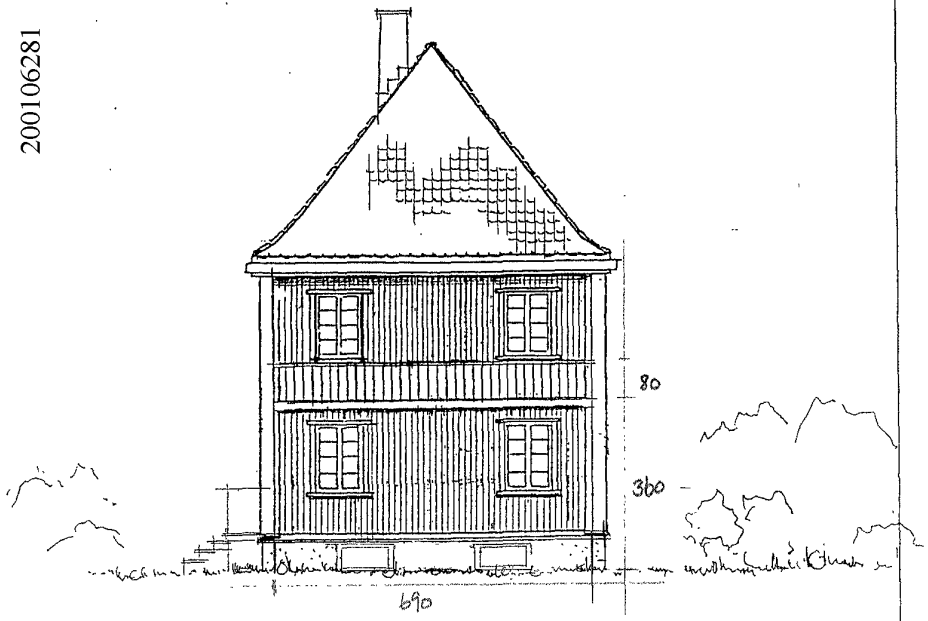
Erstatning for: | Erstattet av:

TILBYGG

DUTULV. 35

200106281

200106281 7



FASADE VEST

Dato	Konst./Tegnet	Godkjent	Målestokk
			1:100

Erstatning for:	Erstattet av:

TILBYGG

JUTULV. 35

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ragnar Oddsson
Jutulveien 35

0853 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Cournr.
531.7	900102286	97/1149

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Jan Otto Strøm	8. januar 1997

Arbeidssted : 047/0053 Jutulveien 35
Byggherre : Ragnar Oddsson, Jutulveien 35, 0853 OSLO
Arbeidets art: HEMS PÅ LOFT - FLERMANNSBOLIG

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarsharende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Jan Otto Strøm
Overingeniør

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattestes av GVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Stensgata 25B
0358 OSLO

Dato: 19.07.2016

Deres ref.:	Vår ref.: 201505300-10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Kjell Henning Thon	Arkivkode: 531

Byggeplass:	JUTULVEIEN 35	Eiendom:	47/53/0/0
Tiltakshaver:	Kristina og Johan Wendel	Adresse:	Jutulveien 35, 0853 OSLO
Søker:	ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR	Adresse:	Stensgata 25B, 0358 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Jutulveien 35

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til hoveddel i kjeller, mottatt 11.07.2016.

Du 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 201505300			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	102	01.08.2014	1/8
Snitt	105	01.08.2014	1/9
Fasade gavl	107	01.08.2014	1/10
Fasade mot vei	111	01.08.2014	1/12
Fasade mot hage	109	01.08.2014	3/14
Foto			9/2

Andre forhold

Godkjente foto viser fastmontert stige/ribbevegg under vinduet. Denne er en forutsetning for bruk av rommet som rom for varig opphold.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du 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
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.07.2016 av:

Kjell Henning Thon - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Kristina og Johan Wendel, Jutulveien 35, 0853 OSLO, johanwendel@hotmail.com

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Toftes gate 32
0556 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.01.2024
Helga Juliana Vilhelmsdottir	202301825 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Åsmund Iva Fallet	

Adresse:	JUTULVEIEN 35	Eiendom:	47/53/0/0
Tiltakshaver:	Silje Østmoe	Søker:	ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Jutulveien 35

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller og fasadeendringer, mottatt 22.12.2023.

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 202301825			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		23.04.2021	1/8
Plan kjeller	102		1/10
Snitt	104		1/11
Fasade mot vei	106		1/12

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

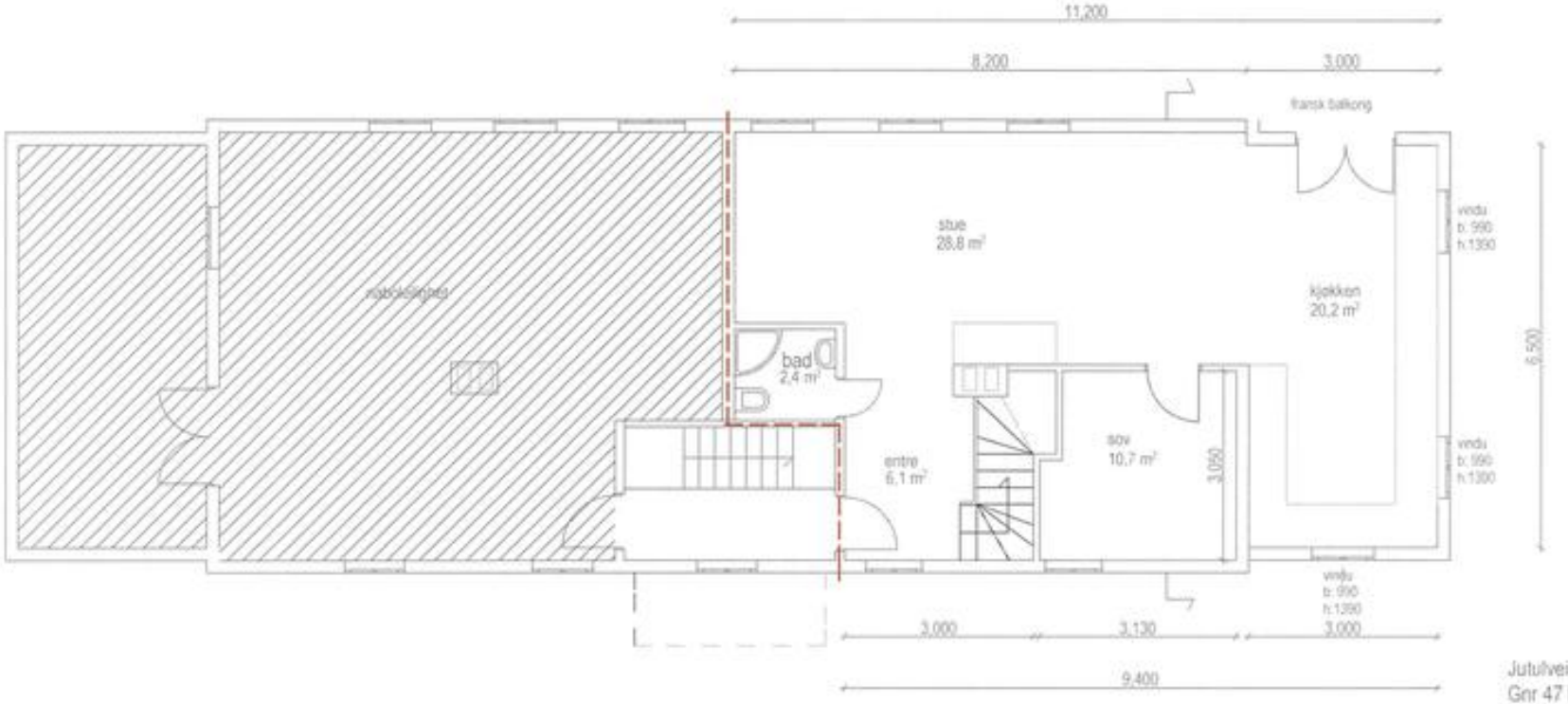
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vennlig hilsen

Åsmund Iva Fallet - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
Silje Østmoe, Jutulveien 35, 0853 OSLO

E-2



Jutulveien 35
Gnr 47 bnr 53
Mål 1:100
Ny plan 2 etg
Dato 022022

helga juliana vilhelmsdottir
arkitekt
mob 99 79 12 33
helgajuliana@gmail.com

Tegning 102

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Stensgata 32A
0358 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.07.2024
	202214501 - 29 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ingrid Marie Sæther Halbjørhus	

Adresse:	JUTULVEIEN 35	Eiendom:	47/53/0/0
Tiltakshaver:	Karoline Kongshaug	Søker:	ARKITEKT HELGA JULIANA VILHELMSDOTTIR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Jutulveien 35

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til bolig og overbygging av balkong i 2. etasje, mottatt 10.06.2024.

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 202214501			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/8
Plan 2 etasje			1/10
Plan loft			1/11
Snitt			1/12

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Fasade mot hage			1/13
Fasade gavl			1/14
Fasade mot vei			1/15

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Ingrid Marie Sæther Halbjørhus - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:
Karoline Kongshaug, Jutulveien 35, 0853 OSLO

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 23-0039/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Jutulveien 35 0853 OSLO
Matrikkel: Gnr 47, bnr 53 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Stian Pedersen

Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
s.pedersen@nordvikbolig.no
908 84 692