

Ugleveien 10B



Velkommen til

Ugleveien 10B



Salgsoppgaven produsert 12. mai 2025

Tåsen

Lys og innholdsrik leilighet over to plan | 4 soverom | Utbygget kjeller | Stor hage og solrik plattinng/terrasse på 35 kvm

Prisantydning	15 300 000,-
Fellesgjeld	157 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	15 458 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 706,-
BRA-i	144 kvm
Totalt BRA	150 kvm
Soverom	4

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1925

Megler	Kamilla Dagsland
Telefon	908 22 326
E-post	k.dagsland@nordvikbolig.no

Megler 2	Stian Pedersen
Telefon	908 84 692
E-post	s.pedersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling v/Kamilla Dagsland ønsker velkommen til Ugleveien 10B. En innbydende og familievennlig leilighet i en sjarmerende firemannsbolig med fantastisk beliggenhet i Tåsen Hageby. Leiligheten fremstår som lys og luftig, med store vindusflater og gode solforhold gjennom dagen

- Utbygget kjeller
- 4 soverom
- Direkte adkomst fra leilighet ut til egen privat hageparsell
- Nærhet til butikker og offentlig transport
- Flere flotte tur- og aktivitetsmuligheter i nærområde
- Rolig og barnevennlig nabolag
- Lys og romslig planløsning over to etasjer
- Sogner til Berg skole
- Gode oppbevaringsmuligheter

Velkommen til oppsatte fellesvisninger, eller privatvisning etter avtale.

Arealer og innhold

BRA-i:	144 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	150 kvm
TBA:	35 kvm

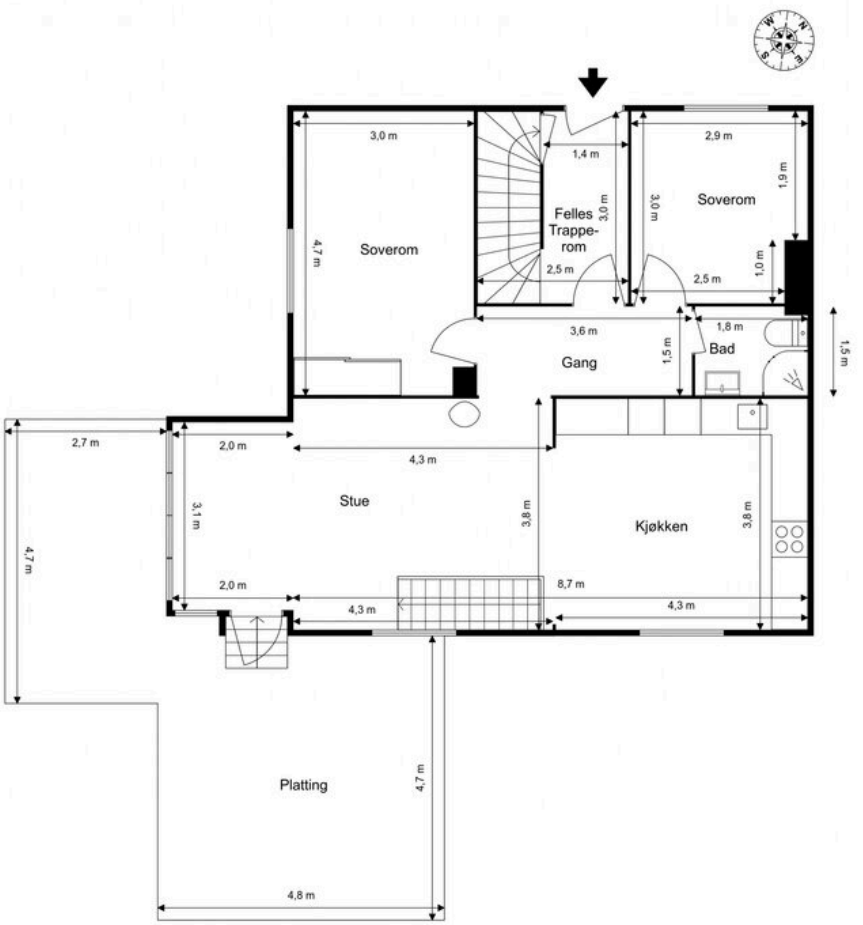
Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 70 kvm. Gang, Kjellerstue, 2 soverom, vaskerom/bod.
Total BRA: 70 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom.
BRA-e: 6 kvm. Bod.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 35 kvm.

Ugleveien 10B

1. Etasje



FIDENS

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

Forklaring av bilde/rommet





















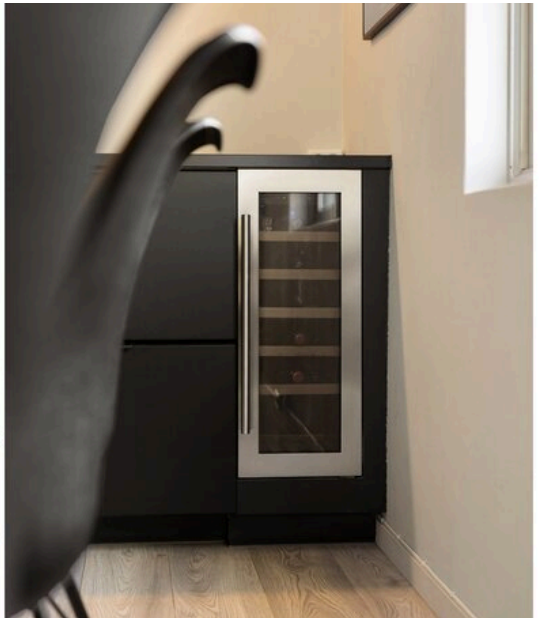





OSLO


SIEMENS
SIEMENS






SIEMENS
SIEMENS







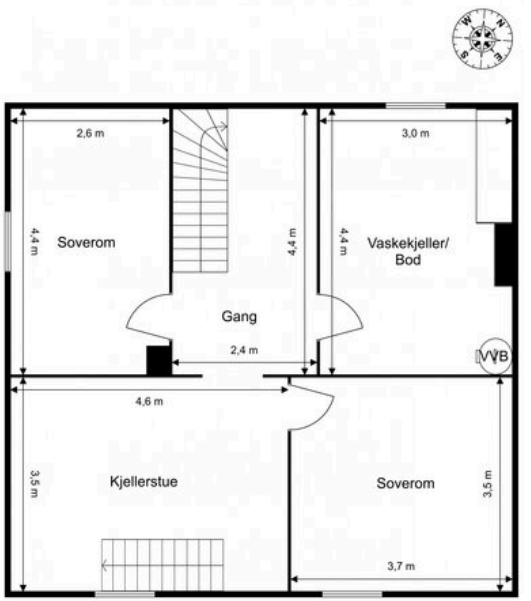








Ugleveien 10B
Kjeller



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

Forklaring av bilde/rommet
















FREY
7



















Informasjon

Ugleveien 10B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0082/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ugleveien 10B, 0853 OSLO
Gnr 53, bnr 106 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 15 i Sporveisfunksjonærenes Borettslag, org.nr. 953580950

Selgere
Beate Reiersen
Terje Hogganvik

Kjøpesum og omkostninger
15 300 000,- (Prisantydning)
157 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
15 457 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
15 458 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
15 467 650,- (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
1925

Etasje
1

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 144 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 150 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 70 kvm. Gang, Kjellerstue, 2 soverom, vaskerom/bod.
Total BRA: 70 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom.
BRA-e: 6 kvm. Bod.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 35 kvm.

Innhold

Leilighet er oppført over 2 plan, i én etasje over kjeller og krypkjeller i en borettslagsbolig over 4 etasjer, inkludert loft og kjeller. Leiligheten inneholder gang x2, 4 soverom, vaskekjeller/bod, kjellerstue, bad og en åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til sørøst/sørvest-vendt platting på ca. 35kvm. Takhøyde i kjeller måles til ca. 2,0. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles på soverom til ca. 2,67m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,4m. Leiligheten har naturlig ventilasjon og varmes opp elektrisk av varmekabler på bad, panelovner og vedovn i stue. Boligen har vært gjennom en overflateoppussing og enkelte oppgraderinger de senere år og fremstår moderne og tidsriktig. Boligen fungerer godt til dagens bruk, men enkelte
oppgraderinger og utbedringer er påregnelig i årene som kommer.

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:
- Drenering: Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt
belastning på dreneringen. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.
Anbefalte tiltak: Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres
drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

- Krypkjeller: Det er en krypkjeller under deler av stuen/tilbygg. Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Det er små lufteventiler i krypkjelleren som er dekket med stein, og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon. Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 11,5vektprosent, som er et akseptabelt fuktinnhold.
Anbefalte tiltak: Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

- Rom under terreng: Ved fuktmåling på fritteksponerte vegger registreres ingen avvik på fukt. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte på gulv indikeres noe forhøyede fuktverdier. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten

isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.
Anbefalte tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Yttervegger: Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger, og fordi det ikke er registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Anbefalte tiltak: Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Musestoppere anbefales monter bak luftet kledning.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 14mm over en lengde på 1046cm(hele rommet) og 12mm over 2m. Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm over en lengde på 450cm(hele rommet) og 15mm over 2m. Kjellerstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 14mm over en lengde på 460cm(hele rommet) og 8mm over 2m. Gang i kjeller måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 440cm(hele rommet) og 11mm over 2m. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden. Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg. Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.
Anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: TG-2 settes grunnet alder, og fordi det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale i kjeller. Avstandskravet er 30 cm.
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i påviste alder og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Ubrennbar plate på gulv foran sotluke i kjeller bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor.

- Kjøkken, overflater og innredning: IKEA-kjøkkeninnredning fra 2019 med mørke slette fronter og 28mm tykk sort laminatbenkeplate med innfelt sort vaskekum i kompositt med sortbelagt blandebatteri. Opplegg for kjøl/fryseskap. Det er integrert oppvaskmaskin, vinskap, stekovn og platetopp med induksjon og kullfiltervifte. Det er etablert lekkasjestopper, men det mangler komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen har noe hevelser på undersiden av benkeplate ved vaskekum og oppvaskmaskin. Innredningen vurderes ellers å være i funksjonelt god stand med normal bruksslitasje og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.
Anbefalte tiltak: Kjøkkeninnredningen fungerer som tiltenkt. Benkeplate fungerer, men forsiktig bruk med fritt vann anbefales. Det anbefales også å etablere

komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell tørrkoking.
Avtrekk: Kjøkkenventilator i platetopp med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres
Anbefalte tiltak avtrekk: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med forsering av luft ut av boligen. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

- Avløpsrør: Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Anbefalte tiltak: Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom.

- Vannledninger: Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk i vaskekjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondensering. Stoppekran er plassert i vaskekjeller/bod og fungerer som tiltenkt.
Anbefalte tiltak: Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom.

- Elektrisk: Anlegget og innmat i sikringsskap er oppgradert, men det er usikkert akkurat når. Sikringsskap er plassert i gang. Det registreres dimmer med manglende lokk, «hjul» på bryter til varmekabler på gulv fungerer ikke. Det registreres løse deksler. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. 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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk
lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til avhendingslova-tryggere-bolighandel).
Anbefalte tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik og eldre elanlegg uten dokumentasjon, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Varmtvannsbereder: Berederen er over 26 år har usikker restlevetid.
Anbefalte tiltak: En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 26 år) er påregnelig.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer og dører: TG-3 settes etter NS3600 fordi det registreres råteskade i bunnkarm på stort stuevindu ved tilbygg. Eldre karmer har malingsavskalling og er værslitte. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister på eldre vinduer som pga dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato. Enkelte vinduer og dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.
Anbefalte tiltak: Råteskadet bunnkarm må utbedres. Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Trapp: Nye trappen er ikke ferdigstilt og trappen mangler stedvis rekkverk i trappen. Rekkverk i eldre trapp er lav (ca. 80cm) iht. dagens krav på 90cm. Eldre trapp har fuktmerker, men ingen tegn til slitasje utover hva som er normalt Med tanke på aslder. Det mangler håndløpere lags vegger.
Anbefalte tiltak: Etablering av rekkverk der dette mangler i trapp vil bli montert før overtagelse av boligen. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Våtrom: Badet har hvite 20x20cm fliser på gulv. Hvite 20x25cm fliser og 7,5x20cm bordefliser på nest øverste rad på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med Naturlig ventilasjon, wc og dusjkabinett med glassskyvedører og sortbelagt ettgreps dusjbatteri. 60cm bredt servantskap med slette og sorte skuffefronter og hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe. Det er tilfredsstillende fall til sluk. Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår. Det registrerer enkelte skader i flis på gulv og på vegg under servantskap. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg. Hulltakingen er tatt fra mot underliggende vaskekjeller opp mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%). Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann, oppgraderinger av bad må påregnes. Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Parkering

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. 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 ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år
Motorsykkel og moped: 1 krone for ett år
El-bil : 1 krone for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1 krone for ett år

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

Det er offentlig ladestasjoner for el-bil i nabogaten Bredo Stabels vei.

Modernisering og påkostninger

2019-2025 Det er blitt fornyet alle overflater med maling og nye gulv.
2019 Kjøkken i nytt rom.
2020 Nye terrasser.
2023 Bad fikk nytt baderomsmøbel og nytt dusjkabinett.

2023-2024 Omgjøring til boligformål i kjeller, etablert intern trapp og satt inn vinduer.
2024 Nye innvendige dører.
2024 Nytt trappehull og trapp.
2024 Nye kjellervinduer.
2025 Nytt bodtak.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er blitt fliset opp bad og byttet innredning på 90tallet engang av tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke membran men usikker på sluk

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av tak 2019, Adamstuen Blikkenslageri AS. Piperep vedlikehold 2015, Piperep AS. Bodtak nytt i 2025, egeninnsats. Fasade malt 2010, Mesterhåndtverk AS. Vedlikeholdshistorikk for perioden 1957-2022 er lagret i styreportalen med foto.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside AS Ringside Rørleggerbedrift AS Org nr915 407 692 Arbeid utført 2010

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Innstallert før samsvarserklæring var et krav. Det ble byttet det eletriske på 80-tallet. Det er montert nye stikk kontakter i de fleste rom under malingsarbeid og klamret kabler, ved egeninnsats.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei
Eventuell kommentar: Det ble montert automatsikringer i forbindelse med ny inntakskabel for strøm til bygget. Usikkert om det ble gjort en kontroll i denne sammenhengen i tidligere eiers eie.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei
Eventuell kommentar: Lader på kommunale ladere i Bredo Stabelsvei

5. 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: Reparasjon av tette rør Ugleveien 10 og 12, faglært.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, både faglært og ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendring av kjeller 2023-2025, Nytt Prosjekt AS i sammenheng med egeninnsats.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei
Eventuell kommentar: Har ikke privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Nei
Eventuell kommentar: Har ikke oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Etablert 2stk terrasser 2020, egeninnsats.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2006 ble det målt Radon i alle borettslagets kjellere. Ingen hull er laget i betongdekket på gulv etter denne måling. De aller fleste rom fikk lufteventil montert i grunnmur i forbindelse med dreneringsarbeid utført av Ringside As i 2010. Radon rapport lagret i styreportalen.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Diverse sprekker i fliser. Lekkasje fra et rør til blandebatteri vask, nytt plast rør montert 2023.

12. 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: Benyttet ilsted, fungerer bra

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja
Beskriv: Det har vært vannintregning i grunnmur under bakkeplan på et tidspunkt, hele bolig drenert i 2010 ved Ringside AS

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje,

og/eller er det synlige skader?
- Nei
Eventuell kommentar: Noen kledningsbord bør byttes på boligen. Planer fra styret i borettslaget om dette samt maling av fasader. Stort vindu i vinterhagen har råteskade i bunn, bemerket og fotografert av takst mann.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke feil men noe lite strøm på vaskerom til å drifte ovner, vaskemaskin og tørketrommel på en gang.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
Beskriv: Sprekk i mur under vinterhage. Sikkert bemerket i takstrapport av takstmann. Noe skjeve gulv er å forvente fra et bygg fra 1925.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja
Beskriv: Tett sluk, ikke noe annet enn hva normalt vedlikehold av sluker fikser, i vårt eie.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja
Beskriv: Stekeovn fungerer ikke slik den skal. Det er flere av menyvalg som ikke virker.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport april 2025

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Nei
Eventuell kommentar: Areal oppmåling utført av takstmann april 2025

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Nei
Eventuell kommentar: Ikke noe som er vedtatt, men fasader skal males og noen kledningsbord skiftes i nær fremtid og dette kan påvirke husleien. Generalforsamling i borettslaget 22 mai 2025

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja
Beskriv: Noe knirk i laminatgulv. Termostat for varmekabler på baderomsgulv virker men justeringshjulet er deffekt, justeres manuelt bak justeringshjul.

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

Grunnmur er oppført i støpt betong/sparesteinsbetong. Veggkonstruksjon er

oppført i reisverk, og er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er en saltak-konstruksjon i tre og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 2+1-lags glass. Entrédør er brannklassifisert B30.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer på kjøkken følger boligen.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe over spisebord.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Varmes opp elektrisk av varmekabler på bad, panelovner og vedovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 17 282 kWh. Det faktiske energiforbruket vil kunne variere avhengig av bruksmønster og husstandens størrelse. Vedfyring har i hovedsak vært brukt for hygge, med et forbruk på omtrent 5–10 sekker i året.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 706,- pr. mnd.
Inkluderer: Husforsikring, eiendomsskatt, felleskostnader som fellesgjeld og kommunale avgifter.

Andre utgifter

Ny eier må påregne kostnader for løpende strøm, vedlikehold, innboforsikring, fremtidig eiendomsskatt og evt. økt hastighet internett/kabel-tv pakke.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 755 270,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 021 080,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Selger benytter i dag bredbånd fra Telia, med en hastighet på 500 Mbps og en månedspris på kr 1 039,-. Selger opplyser at det også ligger klart fibernett i hekken, dersom man ønsker å koble seg til dette.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 64 andeler, og eier til sammen 16 firemannsboliger på følgende adresser:
Gnr. 47 bnr. 89 – Ugleveien 4 og 6
Gnr. 53 bnr. 106 – Ugleveien 8, 10 og 12, og Tåsen Alle 11 og 13
Gnr. 47 bnr. 73 – Jutulveien 24 og 26
Gnr. 53 bnr. 99 – Tåsenveien 15
Gnr. 53 bnr. 100 – Tåsenveien 17
Gnr. 53 bnr. 121 – Tåsenveien 33, 35, 37, 39 og 41

Borettslaget har flere gnr/bnr: gnr47/bnr 73, gnr 47/bnr 89 og gnr 53/bnr 99, 100, 100, 106 og 121.
Gnr/bnr grenser ikke til hverandre.

Borettslagets hjemmeside: www.SFBL.no

Utbygging av leiligheter:
Enkelte andelseiere har bygget ut sin bolig. De betaler ikke for tomt og har eget ansvar for fremtidig vedlikehold. Det er ikke nedfelt bestemmelser om dette i vedtektene. Det er også regler for "bruksbytte" av loft. Disse er under revidering, styret må kontaktes ved spørsmål om disse.

Søknad om ombygging og tilbygg:
En andelseier må skriftlig søke borettslaget om tillatelse til å bygge om eller bygge ut boligen.

Planlagte påkostninger/utbedringer - Hva skjer i borettslaget:

Det planlegges vedlikehold av fasadene (utskifting av råtne bord, skraping der det trengs og maling av husene).
Sannsynligvis blir dette finansiert med felles låneopptak for borettslaget.
P.t. er borettslaget i ferd med å innhente tilbud på prosjektledelse. Når prosjektleder er på plass, vil det hentes inn tilbud på selve arbeidene. Da blir det forhåpentlig oppstart med arbeidene i løpet av 2023.

Vedtatt på generalforsamling 23. mai 2023:

Vedtak om prøvevegg – full fasaderehabilitering:

Andelseiere tar stilling til om dere ønsker et prosjekt der man fjerner all panel helt inn til og med opprinnelig kledning, kontrollerer innblåst isolasjon eller gjennomfører tiltak (omtrent som tiltak 1 og 2 i Obos rapport), og i tillegg river inn til innerste lag panel og kontroll/utskifting av innblåst isolasjon). Vi vil da anbefale at man tar en «prøvevegg».

Dersom man starter med en «prøvevegg» kan det være praktisk å gjøre dette hos noen som planlegger å bytte vinduer i nær fremtid. Vi vil da rive veggen helt inn til

innblåst isolasjon slik at man kan vurdere tilstanden på denne. Videre oppbygging vil være omtrent som i alternativ 1 og 2 rapport fra Obos. På bakgrunn av erfaringen fra prøveprosjekt vil man kunne presentere en konkret løsning og utarbeide budsjett som kan legges til grunn for vedtak i generalforsamling.

Iht. tilsendt vedlikeholds historikk var det kun enkelte hus som har isolert bjelkelag. Dette bør også vurderes gjennomført, i hvert fall i randsonene mhp varmeisolering. En vurdering av vinduer bør gjøres samtidig, men her er ansvaret lagt på hver enkelt andelseier.

Vi kan i tillegg bistå styret med søknad til eventuelle aktuelle støtteordninger til enøk tiltak i forbindelse med alt 2. Men det presiseres at de kravene som p.t. må innfris for å få støtte til tiltak er strenge og kan være vanskelige å klare i et slikt rehabiliteringsprosjekt.

Usbl vil bistå styret med å fremskaffe entreprenør og følge opp prosessen med «prøvevegg»

Budsjett prøvevegg:
- Ramme for prøvevegg kr 500.000. Inkl mva.
- Tidligere innhentet pris 24.10.2021 (av daværende styre).
- Erfaringspriser.
- Det innhentes tilbud fra entreprenør før utførelse.

Med tillegg: «Alternativ 2 skal også inneholde at USBL Prosjekt kommer med et nærmere anslag/budsjett på hva «lett» oppussing vil koste. Samt gjøre en visuell kartlegging av tilstanden av fasadene til alle husene i borettslaget.»

Det må påregnes økning av fellesgjeld og felleskostnader ifbm. prosjektet.

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 157 000,- pr. 01.04.2025

Lånenummer: OBBK03-98207874647
Type: Annuitet
Restsaldo: 9.842.640,-
Restløpetid: 22 år
Termin per år: 12
Rente: Flyt 5,79% (Per 01.04.2025)
Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Lånenummer: OBBK03-98207874647
Restsaldo(andel fellesgjeld): 156.728,-
Kapitalkostnader: 1.039,-

Fellesformue
Kr 66 892,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vask av fellesgang utføres etter avtale mellom beboerne.
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, protokoller m.m.
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Husdyr må ikke holdes uten skriftlig samtykke fra husets øvrige andelseiere. Tillatelsen skal forelegges styret for godkjenning. Tillatelsen kan når som helst tas tilbake dersom det innkommer begrunnede klager. Tillatelse må innhentes for det enkelte dyr.
Beboere som holder dyr skal sørge for at dyreholdet ikke sjenerer noen.
Utendørs innhegning, bur, hus til dyr og lignende må søkes særskilt til styret.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89494096

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 752 kvm (Festetomt)
Borettslaget har festet tomt. Oslo kommune er grunneier. Årlig festeavgift er i regnskapet for år 2022 og 2023 satt til kr. 244 046,- og kr. 250.000,-. I budsjett for år 2024 er festeavgiften satt til kr. 250 000,-. Festekontrakten er fornyet etter ordinært utløp 01.11.2015. Festeavtalen løper videre på samme vilkår som før. Festeavgiften KPI-reguleres.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger, se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i veletablert og attraktivt område like bortenfor Voldsløkka på Tåsen i Oslo - ei koselig grend innenfor ring 3.

Området Tåsen Hageby er et svært familievennlig, trygt og hyggelig nabolag. Boligen grenser til populære Voldsløkka med alt som tilbys der av fotball, sandvolleyball, skøytebane, aking, tennis, løping, skatehall osv. Godalsparken ligger rett ved og er et samlingspunkt for barn i alle aldre, med lekepark, «løkkefotball» og barnebursdager. En hyggelig og lokal møteplass. På vinterstid blir det etablert skøytebane på den gruslagte delen av Godalsparken. I tillegg en svært populær søndagstrening for de voksne. Tennisbaner ligger inntil parken. Muligheter for medlemskap her eller Tåsen IL. Her er det med andre ord alle typer tilbud fysisk aktivitet.

Fritid og rekreasjon er enkelt tilgjengelig, med flere flotte parker i nærheten. Bjølsenparken og Myraløkka er to idylliske parkområder som ligger i umiddelbar nærhet til boligen. I tillegg kan du utforske Torshov, hvor den ettertraktede Torshovparken og Torshovdalen ligger. En hyggelig spasertur langs den naturskjønne Akerselva, fra Frysja til Bjørvika, er også en flott aktivitet.

Kort vei til Damplass med Åpent Bakeri, Kolibri og Lofthus. Kolibri åpnet nylig en nydelig delikatesse-butikk (krysset Carl Grøndahls vei/ Biskop Heuchs vei), som har blitt et lokalt samlingssted. Frukthagen er også en verdsatt lokalbutikk. Peppes og Pizzabakeren i umiddelbar nærhet, og den snart verdensberømte Tåsen Kafebar (Kebab til Haaland/Ødegaard) et stoppested for ungdommene. Mange gode matbutikker og handlesentre i nærheten. Av andre kafeer og restauranter i området kan vi nevne La Casa, Sagene lunsjbar, Kaffebrenneriet, Mysterud bar, Myhrens og Mat og mer. Dagligvarebutikker og andre forretninger er innen kort gangavstand fra leiligheten. Området har også en rekke klesbutikker, interiørbutikker, hudpleiesalonger, apotek og mer. Hvis du ønsker et bredere utvalg, er det en kort kjøretur til Storo shoppingsenter.

For de treningsinteresserte finnes SATS Sagene, Storo, Nydalen og Ullevål er alle i gangavstand, samt andre treningssentre som Sagene Squash i Mølleparken, Myrens sportssenter på Torshov og Sandaker treningssenter.

Offentlig transport er enkelt tilgjengelig med busser nr. 20, 37 og 54 fra Sagene, samt buss nr. 34 fra Voldsløkka, som ligger kun 1-2 minutts gange fra leiligheten. Og T-bane linje 5 til Sognsvann fra Tåsen.

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

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 29.09.1923. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen:
Datert 30.04.1996 - Utbygging av loft
Datert 31.05.2018 - Rehabilitering av bad.
Datert 02.02.2023 - Bruksendring av bod i loftsetasje til bad.
Datert 12.02.2024 - Innlemming og bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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 boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Styret i borettslaget har mottatt varsling vedrørende ønske om ny butikk ved Tåsenveien og ny flerbrukshall ved Voldsløkka skole.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/53/106:
20.07.1928 - Dokumentnr: 900468 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 41,738
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

20.07.1928 - Dokumentnr: 900468 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 41,738
BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Nye vilkår

09.02.1949 - Dokumentnr: 1408 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om septiktank
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.1958 - Dokumentnr: 5177 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet

30.05.1961 - Dokumentnr: 6469 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.05.1965 - Dokumentnr: 6511 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

13.09.1967 - Dokumentnr: 12168 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

18.06.1926 - Dokumentnr: 900329 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:53 Bnr:8

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 156 570,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 22 608,-

Samlet skal selger betale kr. 243 368,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. mai 2025

Megler

Kamilla Dagsland, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90822326

Megler 2

Stian Pedersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90884692

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Ugleveien 10B

Ugleveien 10B

Nabolaget Tåsen hageby - vurdert av 52 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Ullevål skole (1-7 kl.)	363 elever, 21 klasser	9 min 0.7 km
Berg skole (1-7 kl.)	419 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	5 min 0.4 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	30 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Blindern videregående skole	810 elever, 24 klasser	18 min 1.5 km
Nydalen videregående skole	960 elever	18 min 1.6 km

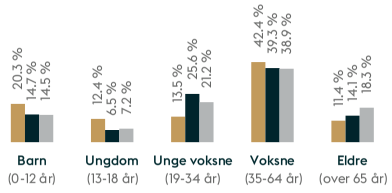
Offentlig transport

Tåsen allé	Linje 34	4 min 0.4 km
John Colletts plass i Niels He...	Linje 17, 18	12 min 1 km
Ullevål stadion	Linje 4, 5	13 min 1.1 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	5 min 2.4 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.3 km

Barnehager

Tåsenløkka barnehage (1-5 år)	72 barn	3 min 0.3 km
Eikenøtten barnehage (1-5 år)	17 barn	3 min 0.3 km
Jutul Kanvas-barnehage (1-5 år...	54 barn	5 min 0.4 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

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel
- Buss

Sport

Tåsen tennis	3 min
Voldsløkka idrettsanlegg	6 min
MOVA Ullevål	12 min
Ullevål og Tåsen Fysioterapi o...	15 min

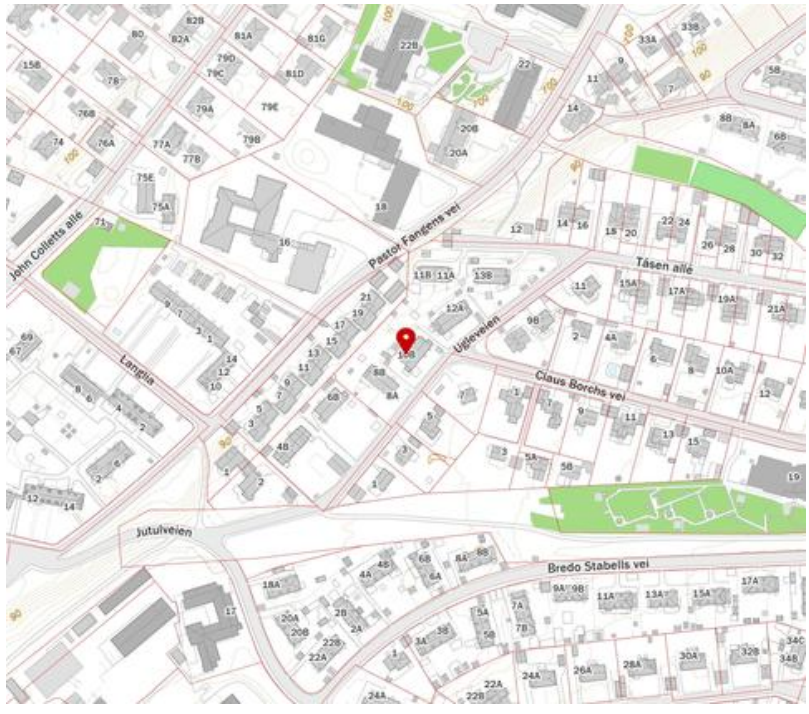
«En fredelig oase midt i Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Ugleveien 10B
0853 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1925
BRA: 144 m^2
BRA-i: 144 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	2	12	3	0

Supertakst
GNR: 53 BNR: 106 ANR: 15

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

Sebastian@fidens.no
97760060

Ugleveien 10B
0853 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29726

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-3 settes etter NS3600 fordi det registreres råteskade i bunnkarm på stort stuevindu ved tilbygg.
Eldre karmer har malingsavskalling og er værslitte.
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.
Det registreres harde tettelister på eldre vinduer som pga dette tetter dårlig.
Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato.
Enkelte vinduer og dører tar i karm/terskel og har behov for justering.
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak

Råteskadet bunnkarm må utbedres.
Justeringer/smøring anbefales.
Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Nye trappen er ikke ferdigstilt og trappen mangler stedvis rekkverk i trappen.
Rekkverk i eldre trapp er lav (ca. 80cm) iht. dagens krav på 90cm.
Eldre trapp har fuktmerker, men ingen tegn til slitasje utover hva som er normalt Med tanke på aslder.
Det mangler håndløpere lags vegger.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk der dette mangler i trapp vil bli montert før overtagelse av boligen.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Badet har hvite 20x20cm fliser på gulv. Hvite 20x25cm fliser og 7,5x20cm bordefliser på nest øverste rad på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med Naturlig ventilasjon, wc og dusjkabinett med glassskyvedører og sortbelagt ettgreps dusjbatteri. 60cm bredt servantskap med slette og sorte skuffefronter og hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe.

Det er tilfredsstillende fall til sluk.
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det registrerer enkelte skader i flis på gulv og på vegg under servantskap.
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg.

Hulltakingen er tatt fra mot underliggende vaskekjeller opp mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann, oppgraderinger av bad må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er en krypkjeller under deler av stuen/tilbygg. Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.
Det er små luftеventiler i krypkjelleren som er dekket med stein, og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 11,5vektprosent, som er et akseptabelt fuktinnhold..

Anbefalte tiltak

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling på fritteksponerte vegger registreres ingen avvik på fukt.
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte på gulv indikeres noe forhøyede fuktverdier.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Yttervegger

Oppsummering

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger, og fordi det ikke er registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Musestoppere anbefales monter bak luftet kledning.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 14mm over en lengde på 1046cm(hele rommet) og 12mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm over en lengde på 450cm(hele rommet) og 15mm over 2m.
Kjellerstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 14mm over en lengde på 460cm(hele rommet) og 8mm over 2m.
Gang i kjeller måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 440cm(hele rommet) og 11mm over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG-2 settes grunnet alder, og fordi det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale i kjeller. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste alder og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Ubrennbar plate på gulv foran sotluke i kjeller bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2019 med mørke slette fronter og 28mm tykk sort laminatbenkeplate med innfelt sort vaskekum i kompositt med sortbelagt blandebatteri. Opplegg for kjøl/fryseskap. Det er integrert oppvaskmaskin, vinskap, stekovn og platetopp med induksjon og kullfiltervifte. Det er etablert lekkasjestopper, men det mangler komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har noe hevelser på undersiden av benkeplate ved vaskekum og oppvaskmaskin.

Innredningen vurderes ellers å være i funksjonelt god stand med normal brukksslitasje og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer som tiltenkt.

Benkeplate fungerer, men forsiktig bruk med fritt vann anbefales.
Det anbefales også å etablere komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell tørrkoking.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator i platetopp med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med forsering av luft ut av boligen. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak

Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom.

Vannledninger

Oppsummering

Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Rørstrekk i vaskekjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondensering.
Stoppekran er plassert i vaskekjeller/bod og fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom.

Elektrisk

Oppsummering

Anlegget og innmat i sikringsskap er oppgradert, men det er usikkert akkurat når.
Sikringsskap er plassert i gang.
Det registreres dimmer med manglende lokk, «hjul» på bryter til varmekabler på gulv fungerer ikke.
Det registreres løse deksler.
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og eldre elanlegg uten dokumentasjon, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 26 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 26 år) er påregnelig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.4.2025

Rapportdato
9.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Terje Hogganvik** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Beate Reiersen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle** Telefon: **97760060**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering** Epost: **Sebastian@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ugleveien 10B, 0853 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **53** Bruksnr: **106** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **15** Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **1925** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Grunnmur er oppført i støpt betong/spareseinsbetong. Veggkonstruksjon er oppført i reisverk, og er kledd med liggende panel og stående panel. Taket er en saltak-konstruksjon i tre og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 2+1-lags glass. Entrédør er brannklassifisert B30.

Leilighet er oppført over 2 plan, i én etasje over kjeller og krypkjeller i en borettslagsbolig over 4 etasjer, inkludert loft og kjeller. Leiligheten inneholder gang x2, 4 soverom, vaskekjeller/bod, kjelerstue, bad og en åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til sørøst/sørvest-vendt platting på ca. 35kvm. Takhøyde i kjeller måles til ca. 2,0. Høyeste takhøyde i 1.etasje måles på soverom til ca. 2,67m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,4m. Leiligheten har naturlig ventilasjon og varmes opp elektrisk av varmekabler på bad, panelovner og vedovn i stue. Boligen har vært gjennom en overflateoppussing og enkelte oppgraderinger de senere år og fremstår moderne og tidsriktig. Boligen fungerer godt til dagens bruk, men enkelte oppgraderinger og utbedringer er påregnelig i årene som kommer. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023-2024	Omgjøring til boligformål i kjeller, etablert intern trapp og satt inn vinduer.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	144	144	0	0	35
Utvendig bod	6	0	6	0	0
Totalt m²	**150**	**144**	**6**	**0**	**35**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	70	70	0	0	0
1. etasje	74	74	0	0	35
Totalt m²	**144**	**144**	**0**	**0**	**35**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	70	55	15	Gang, Kjellerstue, 2 soverom, vaskerom/bod.	
1. etasje	74	74	0	Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom.	
Totalt m²	**144**	**129**	**15**		

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	**6**	**0**	**6**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	6	0	6		Bod.
Totalt m²	**6**	**0**	**6**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen ble oppgradert i regi av borettslaget i 2010.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Det er en krypkjeller under deler av stuen/tilbygg. Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.
Det er små lufteventiler i krypkjelleren som er dekket med stein, og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 11,5vektprosent, som er et akseptabelt fuktinnhold..

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er innredet for boligformål.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	**TG-2**
Ved fuktmåling på fritteksponerte vegger registreres ingen avvik på fukt. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte på gulv indikeres noe forhøyede fuktverdier. Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Platting

Type	Platting
Det er etablert en sørøst/sørvest-vendt platting i impregnert trevirke på ca. 35kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Plattingen fremstår med normal bruksslitasje uten behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass. Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 1+2-lags glass. Entrédør er brannklassifisert B30. Innvendige dører i 1.etasje er hvitmalte og profilerte 1-speils dører. Innvendige dører i kjeller er hvitmalte og sletle dører.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja
Vinduer med trekarm, treramme og 2-lags glass ble etablert i 2023. Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 1+2-lags glass ble satt inn i 1988. To vindusglass ble etablert i 2008.
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Ja
Oppsummering av vinduer og dører **TG-3**
TG-3 settes etter NS3600 fordi det registreres råteskade i bunnkarm på stort stuevindu ved tilbygg. Eldre karmer har malingsavskalling og er værslitte. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Det registreres harde tettelister på eldre vinduer som pga dette tetter dårlig. Det forventes høyere varmetap fra eldre vinduer og dører sammenlignet med vinduer og dører fra nyere dato. Enkelte vinduer og dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Råteskadet bunnkarm må utbedres. Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger, vedlikehold og utskiftinger bør påregnes.
Utbedringskostnader **10 000 - 50 000**

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger, og fordi det ikke er registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Musestoppere anbefales monter bak luftet kledning.

6.7 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er av betong. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 14mm over en lengde på 1046cm(hele rommet) og 12mm over 2m.
Soverom måles en maksimal høydeforskjell på ca. 20mm over en lengde på 450cm(hele rommet) og 15mm over 2m.
Kjellerstue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 14mm over en lengde på 460cm(hele rommet) og 8mm over 2m.
Gang i kjeller måles en maksimal høydeforskjell på ca. 16mm over en lengde på 440cm(hele rommet) og 11mm over 2m.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

I praksis vil alle trebjelkelag ha en viss permanent nedbøyning. Det merkes særlig ved at skap o.l. luter ut fra veggene som følge av golvhelningen. Slik nedbøyning kan skyldes at bjelkelaget er underdimensjonert, men årsaken er ofte varig last, krypning i trematerialene i kombinasjon med fuktpåvirkninger eller manglende oppretting i byggeperioden.

Det vil alltid oppstå rystelser i etasjeskilleren når man går på golvet. Rystelsene oppfattes først og fremst som sjenerende når det klirrer i skap eller gjenstander beveger seg.
Hvorvidt bjelkelaget oppfattes som utilfredsstillende, er subjektivt og avhenger blant annet av tidligere boligvaner og -erfaringer. Vanligvis har man høyere forventninger til stivhet i bjelkelag i nye bygninger enn i eldre hus.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette og eventuelt avstive gulvet først, for å tilfredsstille leverandørens krav til planhet.

6.8 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

TG-2 settes grunnet alder, og fordi det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale i kjeller. Avstandskravet er 30 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste alder og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Ubrennbar plate på gulv foran sotluke i kjeller bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor.

6.9 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

IKEA-kjøkkeninnredning fra 2019 med mørke slette fronter og 28mm tykk sort laminatbenkeplate med innfelt sort vaskekum i kompositt med sortbelagt blandebatteri. Opplegg for kjøl/fryseskap. Det er integrert oppvaskmaskin, vinskap, stekovn og platetopp med induksjon og kullfiltervifte. Det er etablert lekkasjestopper, men det mangler komfyrvakt.

Kjøkkeninnredningen har noe hevelser på undersiden av benkeplate ved vaskekum og oppvaskmaskin.

Innredningen vurderes ellers å være i funksjonelt god stand med normal bruksslitasje og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fungerer som tiltenkt.

Benkeplate fungerer, men forsiktig bruk med fritt vann anbefales.
Det anbefales også å etablere komfyrvakt, for å sikre konstruksjonen ved eventuell tørrkoking.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk med kulftiltervifte fungerer ved enkel test.

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator i platetopp med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med forsering av luft ut av boligen. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

6.10 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.11 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapper er en lukket tretrapp fra byggeår og en nyere lukket trapp fra 2023.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-3**

Nye trappen er ikke ferdigstilt og trappen mangler stedvis rekkverk i trappen.
Rekkverk i eldre trapp er lav (ca. 80cm) iht. dagens krav på 90cm.
Eldre trapp har fuktmerker, men ingen tegn til slitasje utover hva som er normalt Med tanke på aslder.
Det mangler håndløpere lags vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk der dette mangler i trapp vil bli montert før overtagelse av boligen.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.12 Avløpsrør

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

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Deler av avløpsrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom.

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og servant på bad.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Eldre vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Rørstrekk i vaskekjeller er uisolerte og utsatt for frost og kondensering.
Stoppekran er plassert i vaskekjeller/bod og fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør bør oppgraderes samtidig som oppgradering av våtrom.

6.14 Elektrisk



Sikringsskap plassert i gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Anlegget og innmat i sikringsskap er oppgradert, men det er usikkert akkurat når.
Sikringsskap er plassert i gang.
Det registreres dimmer med manglende lokk, «hjul» på bryter til varmekabler på gulv fungerer ikke.
Det registreres løse deksler.
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik og eldre elanlegg uten dokumentasjon, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.15 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskekjeller/ bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er over 26 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 26 år) er påregnelig.

6.16 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg i kjeller, og ventilering med oppdriftsventilasjon på bad og spalteventiler i vindu i 1.etasje.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.

Til informasjon: Ventilasjonen er ihht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskifting og energieffektivitet for nye boliger i dag.

6.17 Våtrom: Bad



Det er ikke tilstrekkelig tilkomst til sluk under dusjkabinett.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

Badet har hvite 20x20cm fliser på gulv. Hvite 20x25cm fliser og 7,5x20cm bordefliser på nest øverste rad på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med Naturlig ventilasjon, wc og dusjkabinett med glasskyvedører og sortbelagt ettgreps dusjbatteri. 60cm bredt servantskap med slette og sorte skuffefronter og hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe.

Det er tilfredsstillende fall til sluk.
Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.

Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 1997 gis det TG3 på membran/tettesjikt. Byggeforskrift fra før 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom og det legges til grunn, på bakgrunn av manglende dokumentasjon, at våtrommet ikke har tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det registrerer enkelte skader i flis på gulv og på vegg under servantskap.
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
De fleste vannskader i våtrom skyldes utettheter rundt gjennomføringer i gulv og vegg.

Hulltakingen er tatt fra mot underliggende vaskekjeller opp mot dusj i våtsone uten å registrere avvik (fuktverdier under 7,8%).
Det er montert på et avtagbart blendelokk der hullet er som gjør det mulig å kontrollere i konstruksjonen ved neste inspeksjon.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Jeg anbefaler videre bruk av dusjkabinett frem til badet er oppgradert for å spare overflater for belastning av fritt vann, oppgraderinger av bad må påregnes.

Utbedringskostnader	**150 000 - 300 000**

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Reiersen, Beate	9578-5999-4-1281800	2025-05-06 16:41:12
Hogganvik, Terje	9578-5993-4-3857762	2025-05-06 16:14:57

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
6. mai 2025

Oppdragsnummer
23-0082/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ugleveien 10B, 0853 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Beate Reiersen, Terje Hogganvik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 89494096
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er blitt fliset opp bad og byttet innredning på 90tallet engang av tidligere eier.

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

Eventuell kommentar: Ikke membran men usikker på sluk

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

Eventuell kommentar: Det finnes ikke

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skifte av tak 2019, Adamstuen Blikkenslageri AS. Piperep vedlikehold 2015, Piperep AS. Bodtak nytt i 2025, egeninnsats. Fasade malt 2010, Mesterhåndtverk AS. Vedlikeholdshistorikk for perioden 1957-2022 er lagret i styreportalen med foto.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ringside AS Ringside Rørleggerbedrift AS Org nr915 407 692 Arbeid utført 2010

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Innstallert før samsvarserklæring var et krav. Det ble byttet det eletriske på 80-tallet. Det er montert nye stikk kontakter i de fleste rom under malingsarbeid og klamret kabler, ved egeninnsats.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Det ble montert automatsikringer i forbindelse med ny inntakskabel for strøm til bygget. Usikkert om det ble gjort en kontroll i denne sammenhengen i tidligere eiers eie.

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

Nei

Eventuell kommentar: Lader på kommunale ladere i Bredo Stabelsvei

5. 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: Reparasjon av tette rør Ugleveien 10 og 12, faglært.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendring av kjeller 2023-2025, Nytt Prosjekt AS i sammenheng med egeninnsats.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke oljetank/sentralfyr/ventilasjon

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Etablert 2stk terrasser 2020, egeninnsats.

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2006 ble det målt Radon i alle borettslagets kjellere. Ingen hull er laget i betongdekket på gulv etter denne måling. De aller fleste rom fikk lufteventil montert i grunnmur i forbindelse med dreneringsarbeid utført av Ringside As i 2010. Radon rapport lagret i styreportalen.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Diverse sprekker i fliser. Lekkasje fra et rør til blandebatteri vask, nytt plast rør montert 2023.

12. 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: Benyttet ilsted, fungerer bra

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

Beskriv: Det har vært vannintregning i grunnmur under bakkeplan på et tidspunkt, hele bolig drenert i 2010 ved Ringside AS

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

Eventuell kommentar: Noen kledningsbord bør byttes på boligen. Planer fra styret i borettslaget om dette samt maling av fasader. Stort vindu i vinterhagen har råteskade i bunn, bemerket og fotografert av takst mann.

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

Eventuell kommentar: Ikke feil men noe lite strøm på vaskerom til å drifte ovner, vaskemaskin og tørketrommel på en gangkemaskin og tørke

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

Beskriv: Sprekk i mur under vinterhage. Sikkert bemerket i takstrapport av takstmann. Noe skjeve gulv er å forvente fra et bygg fra 1925.

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

Beskriv: Tett sluk, ikke noe annet enn hva normalt vedlikehold av sluker fikser, i vårt eie.

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

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

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

Beskriv: Stekeovn fungerer ikke slik den skal. Det er flere av menyvalg som ikke virker.

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport april 2025

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

Eventuell kommentar: Areal oppmåling utført av takstmann april 2025

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe som er vedtatt, men fasader skal males og noen kledningsbord skiftes i nær fremtid og dette kan påvirke husleien. Generalforsamling i borettslaget 22 mai 2025

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noe knirk i laminatgulv. Termostat for varmekabler på baderomsgulv virker men justeringshjulet er deffekt, justeres manuelt bak justeringshjul.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0082/25

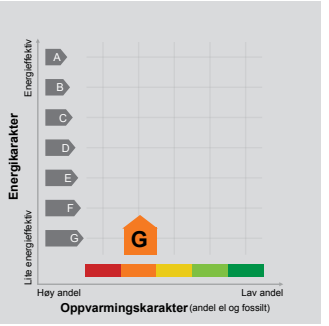
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hogganvik, Terje	2025-05-06	Reiersen, Beate	2025-05-06
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Hogganvik, Terje		bankID Reiersen, Beate	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ugleveien 10B
Postnummer	0853
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	53
Bruksnummer	106
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80150644
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103991
Dato	08.04.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 14 586 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 924 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	1924
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	145
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Kamilla Dagsland
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: k.dagsland@nordvikbolig.no

8427754 7530/15 07.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.04.2025.

Boligselskap:	7530 Sporveisfunksjonærenes Brl.
Organisasjonsnr:	953.580.950
Andelseier:	Beate Reiersen Terje Hogganvik
Leieobjektnr:	15
Adresse:	Ugleveien 10 B, 0853 OSLO
Andelsnummer:	15
Borettsinnskudd:	kr 0,–
Hjemmeside:	http://www.sfbl.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 89494096.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslagets hjemmeside: www.SFBL.no
- Utbygging av leiligheter: enkelte andelseiere har bygget ut sin bolig. De betaler ikke for tomt og har eget ansvar for fremtidig vedlikehold. Det er ikke nedfelt bestemmelser om dette i vedtektene. Det er også regler for "bruksbytte" av loft. Disse er under revidering, styret må kontaktes ved spørsmål om disse.
- Garasje: Enkelte andelseiere har bygget egen garasje på fellesarealer. Følger andelen ved salg.
- Borettslaget har flere gnr/bnr: gnr47/bnr 73, gnr 47/bnr 89 og gnr 53/bnr 99, 100, 100, 106 og 121. Gnr/bnr grenser ikke til hverandre.
- Festet tomt: Festekontrakten er fornyet etter ordinært utløp 01.11.2015. Festeavtalen løper videre på samme vilkår som før. Festeavgiften KPI-reguleres.
- Tilbakebetaling av utlegg for takbytte. Første betaling okt 2022
- Hus nr 10 A skal tilbakebetale 1074 kr pr mnd i 10 år.
- Hus nr 10 B skal tilbakebetale 1034 kr pr mnd i 10 år.
- Hus nr 12 A skal tilbakebetale 1328 kr pr mnd i 10 år
- Hus nr 26 A skal tilbakebetale 872 kr pr mnd i 10 år
- Hus nr 26 B skal tilbakebetale 872 kr pr mnd i 10 år
- Hus nr 35 A skal tilbakebetale 846 kr pr mnd i 10 år
- Hus nr 39 A skal tilbakebetale 1036 kr pr mnd i 10 år
- Hus nr 39 Bskal tilbakebetale 585kr pr mnd i 10 år
- Hus 15 B skal betale 578 kr pr mnd i 10 år
- Hus nr 41 B skal tilbakebetale 1030 kr pr mnd i 10 år

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK03-98207874647	A	9.842.640,-	22 år	12		Flyt	5,79%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.580,– pr. md.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 4.706,-

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	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	2.712,-	9.334,-	66.892,-	196.752,-

Festetomt utgjør 38 860 kr av gjeld.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK03-98207874647	156.728,-	1.039,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 157.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

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/Jardar Havro Bakke Solgangsbrisen 30, 1364 FORNEBU, e-post: jb@fornebuforvaltning.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 eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Sporveisfunksjonærenes borettslag avholdes torsdag 23. mai 2024 kl. 18.00 i Tåsen IL Klubbhus, Tåsenveien 32.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2023
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSER**
   - **A)** Styret
     Det totale styrehonoraret for perioden 2023/2024 er foreslått til kr 200 000. Av dette beløpet er kr 133 000 allerede forhåndsvedtatt til styreleder. Det resterende beløpet på kr 67 000 er foreslått fordelt mellom styremedlemmene og varamedlemmet.
   - **B)** Fasadeutvalget
     Honorar til fasadeutvalget for tid medgått til deres arbeid vil blir foreslått på en senere generalforsamling

4. **INNKOMNE FORSLAG** (se side 17-18 og egne saksfremstillinger)
   - **A)** Søknad om utbygging av Tåsenveien 17A
   - **B)** Forslag om mulighet for fremtidig utbygging av Tåsenveien 15A
   - **C)** Informasjon fra fasade-komitéen
     Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE** (for valgkomitéens innstilling, se side 20)
   - **A)** Valg av styreleder for 2 år
   - **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
   - **C)** Valg av valgkomité for 1 år
   - **D)** Valg av komité til planlegging av 100-års jubileum (2-3 personer)

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jardar Havro Bakke	2022-2024
Styremedlem	Mona Haukland	2023-2025
Styremedlem	Mads Alexander Sabel*	2023-2025
Styremedlem	Anne Cathrine Wangberg	2022-2024
Varamedlem	Mathis Fürst*	2023-2025

*Mads Alexander Sabel fungerte som fast styremedlem t.o.m. oktober 2023, med trådte da ut pga flytting fra borettslaget. Fra november 2023 har Mathis Fürst fungert som fast styremedlem.

Valgkomiteen
Anders Marius Bortne
Askild Vik Edvardsen
Henrik Borchgrevink

Kontaktinformasjon til styret
Du kan komme i kontakt med styret via melding på Vibbo, og på epost til sporveisfunksjonarene@styrerommet.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om borettslaget og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon om borettslaget. Vibbo er styrets primære informasjons- og kommunikasjonskanal.

Generelle opplysninger om Sporveisfunksjonærenes Brl.
Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.
Sporveisfunksjonærenes Brl. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953580950, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
47 73 89
53 100 106 121 99

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

Sporveisfunksjonærenes Brl. har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Arbeid og møtevirksomhet
Etter at det sittende styret ble valgt på ordinær generalforsamling 23. mai 2023 er det avholdt 7 styremøter. I tillegg har pågående saker blitt løst løpende på epost og telefon. Vi har vekslet mellom fysiske og digitale styremøter, og hadde også en hyggelig styremiddag i etterkant av styremøtet 18. januar på Sagene Lunsjbar.

Det har også blitt avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger, én fysisk 12. oktober 2023 og én digitalt 25.-29. november 2023. Styrets evaluering av den digitale generalforsamlingen kan oppsummeres kort med at forslag som krever en god kontradiksjon og diskusjon, samt mulighet for å endre innholdet i forslaget underveis før man går til votering, ikke egner seg godt for behandling på digital generalforsamling. (Med de begrensninger OBOS sin løsning for digitale generalforsamlinger gir pr i dag.)

Styret har informert om pågående saker gjennom styreperioden på Vibbo, samt besvart henvendelser fra andelseierne og beboerne på Vibbo og Styrerommet-mailen.

Fasadeprosjektet
Flere av styrets medlemmer har deltatt på egne møter og befaringer i forbindelse med fasadeprosjektet, hvor vi opprinnelig hadde engasjert USBL Prosjekt til å bistå oss. Vedtaket om veien videre i fasadeprosjektet på ordinær generalforsamling 2023, ble senere omgjort med nytt vedtak på ekstraordinær generalforsamling 12. oktober. Etter det fikk et eget utvalg bestående Agnar Bergo, Lars Thomassen og Peter Aasen mandat til å jobbe videre med prosjektet, se protokollen fra den ekstraordinære generalforsamlingen. Styret er glad for at generalforsamlingen fikk truffet et vedtak om veien videre for fasadene, og at vedtaket var enstemmig. Vi er heldige som har andelseiere med både kompetanse og motivasjon for å ta på seg vervene i utvalget, og styret har hatt løpende og god dialog med utvalget.

Øvrige saker
Av andre saker styret har jobbet med i perioden kan nevnes

- Drifts- og forsikringssaker fra ulike hus i borettslaget
- Oppfølging av HMS og brannsikkerhet
- Lekkasje/forsikringssak i Jutulveien 24 ble løst og avsluttet
- Klagesaker og brudd på husordensreglene
- Økonomistyring, budsjett og forberedelser til generalforsamling
- Sak om sikring mot mus i Tåsenveien 33

100-års jubileum
I 2025 fyller borettslaget vårt 100 år! Styret har diskutert/hatt idémyldring på flere av styremøtene hva slags arrangement og markering vi kan stelle i stand i forbindelse med dette. På generalforsamlingen ønsker vi å velge en komité på 2-3 personer som får mandat til å jobbe med denne hyggelige oppgaven.

For øvrig vises til det til nyheter publisert på Vibbo, samt den generelle informasjonen om borettslaget som ligger der.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. De disponible midlene pr 31.12.2023 var kr 4 000 218.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300.000. Dette beløpet tar høyde for løpende drift, reparasjoner og vedlikehold, og samt en liten buffer for større arbeider. Kostnader til eventuell igangsetting av et større fasadeprosjekt i løpet av 2024, vil komme i tillegg.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sporveisfunksjonærenes Brl.

Lån
Sporveisfunksjonærenes Brl. har lån.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Styret vedtok ingen økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SPORVEISFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SPORVEISFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Penneo Dokumentnøkkel: SE2W1-BWYH-D4KC-YFDAY-S8AN8-10XNI

BDO

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: SEZNY-RKYFE-DE4C2-VFDAV-SSKAB-1OXXX

PENNEO

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
2024-04-23 13:09:34 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SEZNY-RKYFE-DE4C2-VFDAV-SSKAB-1OXXX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske bevisar som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SPORVEISFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG
ORG.NR. 953 580 950, KUNDENR. 7530

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 440 607**	**2 134 650**	**3 440 607**	**4 000 218**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		788 779	1 602 547	579 300	227 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-229 168	-296 589	0	-215 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**559 611**	**1 305 958**	**579 300**	**12 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 000 218**	**3 440 607**	**4 019 907**	**4 012 218**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	4 272 994	3 521 970
Kortsiktig gjeld	-272 776	-81 363
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 000 218**	**3 440 607**

SPORVEISFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG
ORG.NR. 953 580 950, KUNDENR. 7530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 737 844	3 412 537	3 642 000	3 768 000
Andre inntekter		0	724 073	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 737 844**	**4 136 610**	**3 642 000**	**3 768 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-27 452	-24 381	-20 000	-28 000
Styrehonorar	4	-194 667	-172 917	-190 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-10 486	-11 287	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-87 320	-83 950	-88 000	-93 000
Konsulenthonorar	6	-131 372	-57 318	-60 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-64 360	-193 021	-250 000	-300 000
Forsikringer		-447 312	-405 752	-445 000	-493 000
Festeavgift		-244 046	-244 046	-250 000	-250 000
Kommunale avgifter	8	-1 247 297	-994 997	-1 093 200	-1 420 000
Energi/fyring		-66 819	-69 466	-65 000	-65 000
Andre driftskostnader	9	-31 936	-22 169	-17 000	-27 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 553 067**	**-2 279 304**	**-2 490 700**	**-2 969 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 184 777**	**1 857 306**	**1 151 300**	**799 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	115 177	55 328	0	0
Finanskostnader	11	-511 175	-310 087	-572 000	-572 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-395 998**	**-254 759**	**-572 000**	**-572 000**
ÅRSRESULTAT		**788 779**	**1 602 547**	**579 300**	**227 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		788 779	1 602 547		

SPORVEISFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG
ORG.NR. 953 580 950, KUNDENR. 7530

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 246 147	1 246 147
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 246 147**	**1 246 147**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 543	8 556
Driftskonto OBOS-banken		1 097 800	1 408 073
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 422	8 956
Sparekonto OBOS-banken		3 156 229	2 096 385
SUM OMLØPSMIDLER		**4 272 994**	**3 521 970**
SUM EIENDELER		**5 519 141**	**4 768 117**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Udekket tap	13	-5 130 474	-5 919 253
SUM EGENKAPITAL		**-5 124 074**	**-5 912 853**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 127 255	10 356 423
Borettsinnskudd	15	243 184	243 184
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 370 439**	**10 599 607**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 630	56 021
Leverandørgjeld		144 843	11 094
Skyldige offentlige avgifter	16	11 548	11 892
Påløpte renter		50 693	2 355
Påløpte avdrag		18 062	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**272 776**	**81 363**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 519 141**	**4 768 117**

Pantstillelse	17	14 000 000	14 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2024
Styret i Sporveisfunksjonærenes Borettslag

Jardar Havro Bakke/s/ Mona Haukland/s/ Mads Alexander Sabel/s/

Anne Cathrine Wangberg/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostn. 3-roms	2 444 016
Felleskostn. 2-roms	753 664
Eiendomsskatt	332 840
Komm.avg. Tillegg	100 824
Kostnader til takbytte	106 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 737 844**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-27 452
SUM PERSONALKOSTNADER	**-27 452**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 194 667.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 486.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

OPAK AS	-525
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 219
Fornebu Forvaltning AS	-46 733
USBL, bistand fasader	-76 895
SUM KONSULENTHONORAR	**-131 372**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-36 068
Drift/vedlikehold VVS	-14 379
Drift/vedlikehold elektro	-803
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 110
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-64 360**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-332 910
Vann- og avløpsavgift	-610 507
Feieavgift	-8 160
Renovasjonsavgift	-295 721
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 247 297**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-13 000
Container	-13 750
Andre fremmede tjenester	-1 554
Andre kontorkostnader	-193
Bank- og kortgebyr	-3 439
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-31 936**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 712
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 844
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 521
Kundeutbytte fra Gjensidige	45 100
SUM FINANSINNTEKTER	**115 177**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-511 175
SUM FINANSKOSTNADER	**-511 175**

NOTE: 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 246 147
SUM BYGNINGER	**1 246 147**

Gnr.47/bnr.73 M. flere
Tomten er festet av Oslo kommun i 87 år fra 1928. Avtalen er fornyet i 2015.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Bolikreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-7 891 666	
Økning 2020	-1 000 000	
Økning 2021	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	735 243	
Nedbetalt i år	229 168	
		-10 127 255
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 127 255**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd	-243 184
SUM BORETTSINNSKUDD	**-243 184**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-8 422
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 126
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-11 548**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	10 127 255
Påløpte avdrag	18 062
TOTALT	**10 145 317**

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

Bygninger	1 246 147
TOTALT	**1 246 147**

Innkomne forslag

A) Søknad om utbygging av Tåsenveien 17A (fra Zhang og Haugen/Austad)

For saksfremstillingen i sin helhet, se eget vedlegg.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner utbygging av Tåsenveien 17 A i henhold til søknaden og vedlagte tegninger.

Styrets innstilling:

Styret støtter at generalforsamlingen kan godkjenne søknaden.

Styret forutsetter at det er andelseiers/utbyggers ansvar å sørge for at nødvendige offentlige godkjennelser kommer på plass.

B) Forslag om mulighet for fremtidig utbygging av Tåsenveien 15A (fra Jørgensen/Tollesrud og Marcussen/Samuelsen)

For saksfremstillingen i sin helhet, se eget vedlegg.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner mulighet for fremtidig utbygging i Tåsenveien 15A i henhold til søknaden og vedlagt situasjonsplan.

Styrets innstilling:

Forutsatt at generalforsamlingen godkjenner søknaden om utbygging av 17A, støtter vi at generalforsamlingen også stemmer for forslaget fra 15A.

Som forslagsstillerne selv skriver, vil en fullstendig arkitektonisk utforming måtte bli godkjent på en senere generalforsamling med 2/3-flertall.

Ut ifra prinsippet om likebehandling, forstår og støtter vi andelseierne i 15A sitt ønske om et vedtak på generalforsamlingen som sikrer dem muligheten til å ved en senere anledning gjøre en tilsvarende utbygging som TV17A («godkjenning av et fremtidig volum»).

C) Informasjon fra fasade-komitéen (Bergo, Thomassen, Aasen)

For saksfremstillingen i sin helhet, se eget vedlegg.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar fasade-komitéens presentasjon og redegjørelse til orientering. Fasade-komitéen får fullmakt til å jobbe videre med sitt mandat, inkludert å hente inn priser og utarbeide budsjett. Endelig vedtak om fasadeprosjektet treffes av en senere generalforsamling.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89494096. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg.
Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Felles trappeoppganger
Av hensyn til brannsikkerhet og frie rømningsveier, minner styret særskilt om ordensreglenes bestemmelse punkt 4, og avsnittet om felles trappeoppganger.

Valgkomitéens innstilling

Valgkomiteens innstilling til generalforsamling i Sporveisfunksjonærenes borettslag 2024

Valgkomiteen har bestått av: Anders Bortne, Askild Edvardsen og Henrik Borchgrevink

Følgende er på valg:

Styreleder

2 styremedlemmer

Valgkomiteens innstilling er som følger:

Styreleder: Fornebu forvaltning v/Jardar Bakke, se tilbud vedlagt på side 21-24.

Styremedlem: Kirsti Valset, Tåsenveien 39

Styremedlem: Andreas Fuglum Fischer, Tåsenveien 17 D

Alle velges for en periode på 2 år.

Ny valgkomité: Henrik Borchgrevink, Askild Vik Edvardsen og Anne Cathrine Wangberg.

Henrik og Askild på gjenvalg, og Anne Cathrine Wangberg kommer inn som utgående styremedlem.

Disse velges for 1 år.

For valgkomiteen, 6. mai 2024

Anders Bortne, Askild Vik Edvardsen og Henrik Borchgrevink

Tilbud ekstern styreledelse

Sporveisfunksjonærenes Borettslag

Oslo / 04.03.2024





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet på dagtid**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale om styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare
en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.

Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Sporveisfunksjonærenes Borettslag (heretter «borettslaget») org nr 953 580 950 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale

§ 1 Oppdragets varighet

Jardar Bakke velges som ekstern styreleder for borettslaget for en periode fra mai 2024 og fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i valg på ordinær generalforsamling, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet 2 år. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i borettslagets generalforsamling.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder Jardar Bakke skal i samarbeid med resten av styret lede borettslaget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling for andelseiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørge for at beboerne får relevant informasjon og nyheter fra styret på Vibbo
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere, og har ansvaret for at henvendelser blir besvart av styret innen rimelig tid. Samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha løpende og god dialog med borettslagets forretningsfører.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Borettslaget skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 140 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12, og det månedlige honoraret betales fra og med juni 2024 til og med mai 2026. Honoraret for år to av styreperioden (fra og med juni 2025) reguleres etter konsumprisindeksen gjeldende fra tidspunkt styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov eller etter nærmere avtale kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalens § 2. Ved møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter/stedlige befaringer, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg til avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 190 pr time eks mva. Det samme gjelder for oppfølging av forsikringssaker, større prosjekter og rehabiliteringer, med mindre annet er avtalt. Dette faktureres særskilt fra Fornebu Forvaltning AS, og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares/avtales skriftlig med styret i forkant.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Jardar Bakke har hatt som styreleder refunderes.

§ 8 Adminsitrasjonsvederlag

Det påløper et administrasjonsvederlag på 10 % (eks mva) av denne avtalens årlige honorar, som faktureres av Fornebu Forvaltning én gang i året.

16.04.2024

Fra: Andelshavere Tåsenveien 17 A (Xiuhua Zhang, Linn Tale Haugen/Øystein Austad)
Til: Styret i Sporveisfunksjonærenes borettslag- generalforsamlingen mai 2024

Saksfremstilling

Det ble i 2020 godkjent et tilbygg på Tåsenveien 17 C og D som nå står ferdig. I den forbindelse ble det kommunisert med styret og naboer et ønske om å lage tilsvarende tilbygg til Tåsenveien 17 A, slik at man får et helhetlig og symmetrisk hoveduttrykk på boligvolumet.

Andelshavere i første og andre etasje i Tåsenveien 17 A søker nå om tillatelse til å gjenopprette symmetrien i bygget ved å utvide sørdelen med et tilbygg. Tilbygget vil utvides over hele bredden av den eksisterende bygningen, tilsvarende som på Tåsenveien 17 C og D. Det nye tilbygget vil inkludere den eksisterende verandaen og det felles inngangspartiet i første etasje. Det vil ha samme dybde som dagens veranda. Under utvidelsen planlegges det også å utvide kjelleren, andre etasje og loftet tilsvarende, samt å endre bruken av den eksisterende kjelleren til boligformål. Dette samsvarer med løsningen som allerede er implementert i 17 C og D. En ny inngangstrapp og dører vil bli installert mot øst for å tillate en tilstrekkelig kjørebanen til parkeringsplassene for 17/15. Den nåværende inngangen er mot sør.

Garasjen tilknyttet 1.etg 17 A søkes om å rives og etableres lenger øst for å sikre den nye kjørebanen. Garasjen bygges i henhold til borettslagets bestemmelser for garasjenorm. (se tegninger).

For å gjøre den nye kjørebanen om til fellesareal gir 17 A fra seg deler av sin hage gjennom justering av parsellgrensen. Til gjengjeld vil da ny trapp i øst inkluderes i 17 A sine arealer. Vi har beregnet at å flytte parsellinjen til 5,1m avstand fra fasadeveggen i øst vil gi tilsvarende innkjøringgsituasjon som i dag (se tegninger).

Det foreslåtte vedtaket og utbyggingen legger ikke begrensninger på muligheten for 15 A til å planlegg og foreslå samme type utbygging for generalforsamlingen på et senere tidspunkt.

Signert samtykkeskjema fra 17 C og D er vedlagt.

Forhold til reguleringsbestemmelse og utnyttelsesgrad på eiendommene:

Eiendommen er regulert av kommuneplanen som ikke har bestemmelser om utnyttelsesgrad. I andre deler av Tåsen hageby-området med firemannsboliger gjelder reguleringer som krever BYA under 24% utnyttelsesgrad (reguleringsplan fra 1986) og under 26% (reguleringsplan fra 2012). På naboeiendommen Tåsenveien 19 har kommunen gitt tillatelse til å oppføre en tremannsbolig som vil gi BYA på 29%. Ut ifra våre beregninger vil man få en utnyttelsesgrad på 25,2%, se vedlegg med BYA-beregning som har tatt utgangspunkt i mål søknadstegninger for tilbygg og utvendige trapper 17 B, nytt tilbygg, utvendige trapper og ny garasje for 17 A som denne søknaden omhandler, samt garasjer og boder iht PBE sitt kart. Denne utnyttelsesgraden mener vi er tilsvarende typisk bebyggelse i området. Det er også uttrykt ønske fra naboer som ikke har hageboder i dag om å bygge det i fremtiden, beregningen viser at det er mulig uten at utnyttelsesgraden blir høyere enn naboeiendommene.

Beskrivelse av tilbygget:

Tilbygget skal følge eksisterende bygningskropp når det gjelder form, vinduer, panel som beskrevet under og vist på tegning. Kjelleren under hele 1. etasje, skal oppgraderes til boligareal med tilhørende drenering og andre bygningsforskrifter som gjelder. Videre skal 1. etasje utvides med større stue/kjøkken. Eksisterende inngangsparti endres til separate innganger for hver av de to enhetene. Inngangspartiene har utgang mot østsiden, med tilsvarende uttrykk og utforming på dører og trapper som i 17 C og D. I 2. etasje skal stue utvides tilsvarende som i 1.etg, og loftet skal utvides med et takoppløft på hver side (mot øst og mot vest), samt at valmet tak utvides mot syd. Eksisterende bærende vegger i huset bevares i størst mulig grad som i 1. til 3.etg. I kjelleren krever planløsningen etablering av åpninger i bærende vegg, rådgivende ingeniør er engasjert til og prosjektering av løsninger, og vil bli del av rammesøknaden til PBE.

Form: Samme form og uttrykk som eksisterende bygningskropp etter beskrivelse og vedlagte tegninger. Vinduer på vest- og sydside har dimensjoner og plassering tilsvarende eks. bygg/tilbygg, og vil gi et symmetrisk uttrykk, spesielt sett fra gaten. Mot øst er fasadeuttrykket (som på de fleste andre bygninger i veien) mer varierende, hovedsakelig pga. inngangstrapper og dører, men da denne fasaden ikke er synlig fra gaten og allerede med varierende vindusmål og avstander, har vi foreslått vindus- og dørplasseringer ut fra en avveining mellom symmetri og fornuftig planløsning.

Størrelse: Tilbygget vil ha grunnflate 1,9 m x 8,7 m, som tilsvarer 16,5 m2.

Panel: Stående panel, malt i husets farger (grå panel og hvite kanter/lister), slik standarden er for eksisterende hus.

Vinduer og dører: Vinduer og dører (inkl. verandadører) etableres etter samme standard og mål som de eksisterende og/eller som er benyttet ellers i borettslaget.

Avstand fra nabo: min 6,0 meter til tilbygg 15 A, 7,9 meter til hovedvolum 15 A. Det er konsultert med brannrådgiver at man med disse avstandene til naboene ikke vil behøve særskilte brannhemmende tiltak på det nye tilbygget.

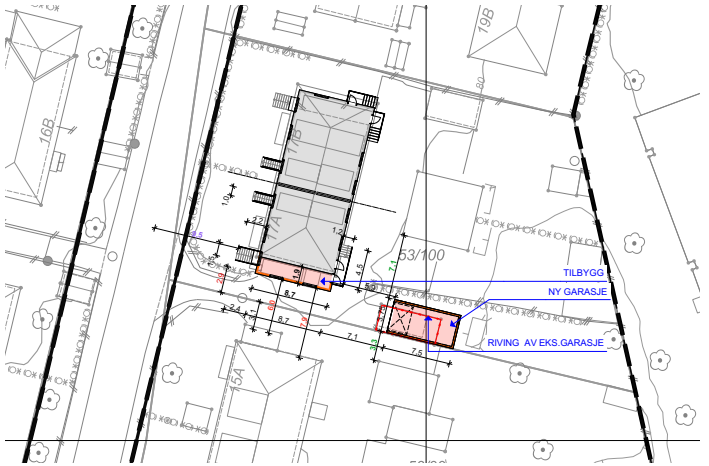
Tak: Utvidelse av tak med tilsvarende form/takvinkel som i dag, med valmet tak mot syd og med to nye takoppløft identiske i form og takt til de som eksisterer i dag. To nye takvinduer etableres også i valmet tak mot syd.

Kjeller: Kjeller oppgraderes til boareal. Kjellervinduer og kjellerdører med henholdsvis lysgraver og tapper ned er tilsvarende som andre i borettslaget har benyttet.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner utbygging av Tåsenveien 17 A i henhold til søknaden og vedlagte tegninger.

Styrets innstilling:



SITUASJONSPLAN

TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO

REV. A- ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST- SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER

GNR/BNR:53/100

MÅL: 1:250 (A3)

DATO: 16.04.2024



PLAN KJELLER

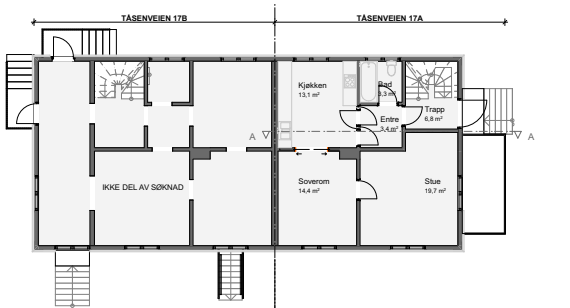
TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO

REV. A- ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST- SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER

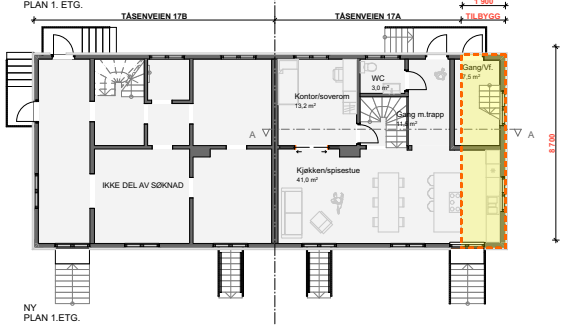
GNR/BNR:53/100

MÅL: 1:100 (A3)

DATO: 16.04.2024



EKSISTERENDE
PLAN 1. ETG.



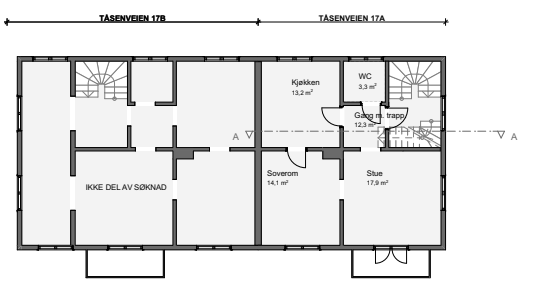
NY
PLAN 1.ETG.

PLAN 1.ETG

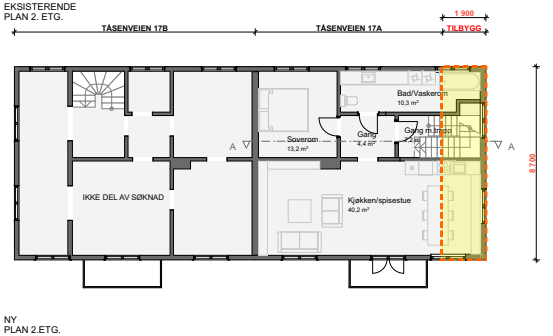
TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO

REV. A- ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST-SPRØSSER PÅ VINDUENE I KJELLER

GNR/BNR:53/100
MÅL: 1:100 (A3)
DATO: 16.04.2024



EKSISTERENDE
PLAN 2. ETG.



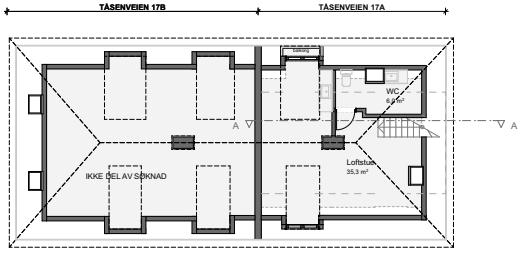
NY
PLAN 2.ETG.

PLAN 2.ETG

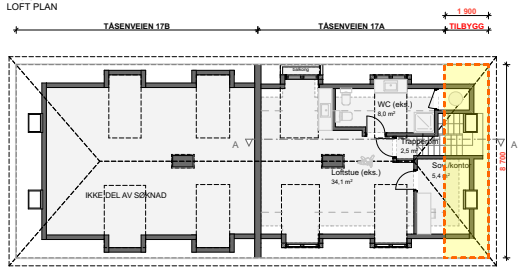
TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO

REV. A- ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST-SPRØSSER PÅ VINDUENE I KJELLER

GNR/BNR:53/100
MÅL: 1:100 (A3)
DATO: 16.04.2024



EKSISTERENDE
LOFT PLAN



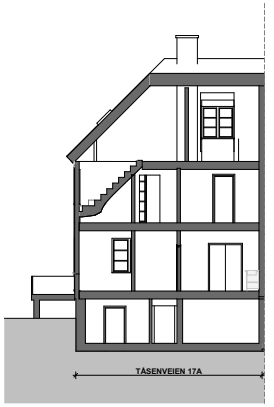
NY
LOFT PLAN

LOFT PLAN

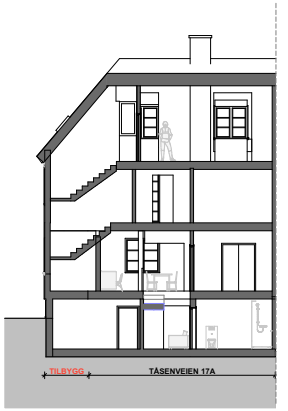
TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO

REV. A- ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST- SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER

GNR/BNR:53/100
MÅL: 1:100 (A3)
DATO: 16.04.2024



EKSISTERENDE
SNITT AA



NY
SNITT AA

SNITT AA

TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO

REV. A- ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST- SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER

GNR/BNR:53/100
MÅL: 1:100 (A3)
DATO: 16.04.2024



FASADE VEST
EKSISTERENDE

FASADE VEST
NY

FASADE VEST

TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO

REV. A- ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST- SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER

GNR/BNR:53/100
MÅL: 1:100 (A3)
DATO: 16.04.2024



FASADE ØST
EKSISTERENDE

FASADE ØST
NY

FASADE ØST

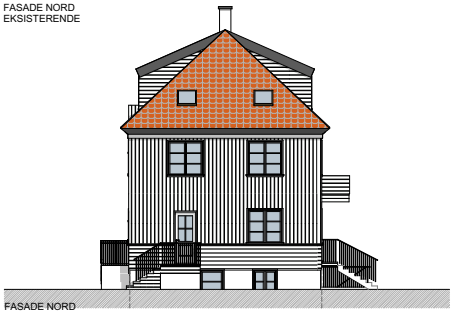
TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO

REV. A- ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST- SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER

GNR/BNR:53/100
MÅL: 1:100 (A3)
DATO: 16.04.2024



FASADE NORD
EKSISTERENDE



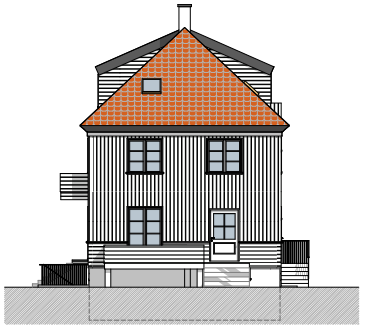
FASADE NORD
NY

FASADE NORD

TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO

REV. A- ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST- SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER

GNR/BNR:53/100
MÅL: 1:100 (A3)
DATO: 16.04.2024



FASADE SYD
EKSISTERENDE



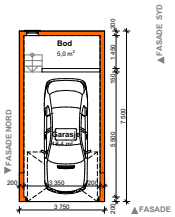
FASADE SYD
NY

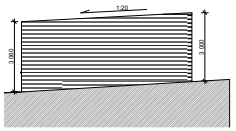
FASADE SYD

TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO

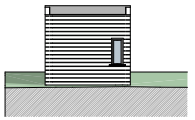
REV. A- ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST- SPROSSER PÅ VINDUENE I KJELLER

GNR/BNR:53/100
MÅL: 1:100 (A3)
DATO: 17.04.2024

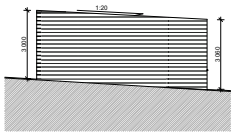




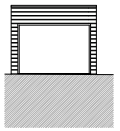
GARASJE FASADE NORD



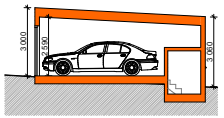
GARASJE FASADE ØST



GARASJE FASADE SYD



GARASJE FASADE VEST



GARASJE

TÅSENVEIEN 17A,
0853 OSLO

REV. A- ENDRING PÅ FASADEN MOT VEST- SPRØSSER PÅ VINDUENE I KJELLER

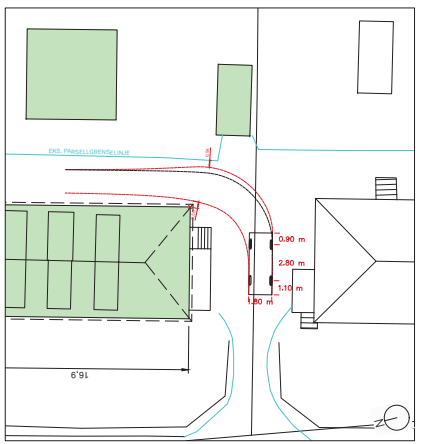
GNR/BNR:53/100

MÅL: 1:100 (A3)

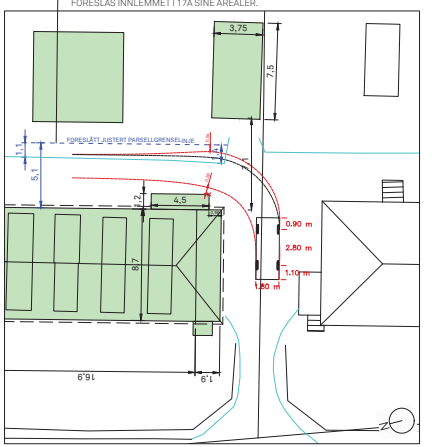
DATO: 16.04.2024

DENNE TEGNINGEN VISER INNTEGNET SPORINSKURVE(IHT STATENS VEGVESEN HÅNDBOK N100, SPORINGSKURVE FOR PERSONBIL) FOR EKS. SITUASJON SAMT FOR NY SITUASJON MED NYTT TILBYGG T17A OG NY FLYTTET GARASJE.

FOR Å IVARETA TILSVARENDE INNKJØRINGSSITUASJON SOM IDAG, FORESLÅS DET Å JUSTERE PARSELLINJENE SLIK AT NY GRENSE LIGGER 5,1M FRA FASADEVEGG (1,1 TIL 1,4M JUSTERING IFT DAGENS GRENSE), SLIK AT HELE INNKJØRINGSBANEN BLIR FELLESAREAL. DEN NYE TRAPPEN I FASADE ØST FORESLÅS INNLEMMET I T7A SINE AREALER.

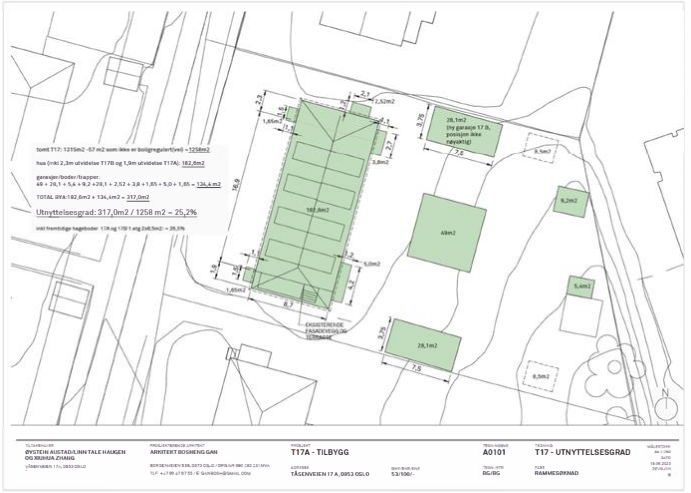


EKS. SITUASJON



MED NYE TILTAK

TILTAKSHAVER **ØYSTEIN AUSTAD/LINN TALE HAUGEN OG XIUHUA ZHANG** TÅSENVEIEN 17A, 0853 OSLO -	PROSJEKTERENDE ARKITEKT **ARKITEKT BOSHENG GAN** BORGENVEIEN 53B, 0373 OSLO / ORG.NR 990 280 231MVA TLF: +47 99 47 67 55 / E: GANBOSH@GMAIL.COM	PROSJEKT **T17A - TILBYGG** ADRESSE **TÅSENVEIEN 17 A, 0853 OSLO**	GNR/BNR/SNR **53/100/-**	TEGNINGSNR **A9101** TEGN./KTR. **BG/BG**	TEGNING **T17 - INNKJØRINGSPLAN** FASE **RAMMESØKNAD**	MÅLESTOKK A4 1:250 DATO 12.06.2023 REVISJON A	



Oslo, 18.04.2024

Samtykke til tilbygg og garasje i Tåsenveien 17 A

Vi bekrefter herved samtykke til tilbygg på sørsiden av huset og garasje i henhold til tegninger datert 16.04.2024 av HusAr Arkitekter AS.

For Tåsenveien 17C, Henrik Borchgrevink :

For Tåsenveien 17D, Andreas Sola Fischer:

Søknadsstillere:
Hannah Jørgensen
Tore Tollersrud
Peter D. Marcussen
Merete Samuelsen

Tåsenveien 15A

Saksfremstilling

Tåsenveien 15 og 17 deler samme innkjørsel, det er ikke hager på kortendene av husene, og husene ligger tettere enn mange av husene i borettslaget. I forbindelse med søkt utbygging i Tåsenveien 17A vil vi i Tåsenveien 15A få nabohus og gjenboere mye nærmere enn vi har i dag. Utbyggingen vil gi redusert lys, rom og utsyn i nr. 15, og vi mener den vil forringe kvaliteten av våre to leiligheter. Utbyggingen forringer også en hageparsell som følge av bygging av større garasje mindre enn en meter fra grensen. Vi i Tåsenveien 15 A ønsker primært ikke denne utbyggingen. Dersom generalforsamlingen likevel går inn for den, ber vi om et vedtak som sikrer oss muligheten til en tilsvarende utbygging i Tåsenveien 15A.

Plan og bygningslovens § 29 – 4 beskriver minimum avstand mellom bygg til 8 meter (4 meter fra nabogrense). Dette er ikke bare begrunnet i brannkrav, men også av hensyn til lys, rom og utsikt. Utbygningen det søkes om i TV17 vil bety et nabobygg 6 meter fra huset vårt (3 meter fra nabogrensen). Man kan få dispensasjon fra den aktuelle paragrafen i plan- og bygningsloven, men det krever samtykke fra naboen. I dette tilfelle representeres vi (naboen) av borettslaget ved borettslagsstyret. I forbindelse med søknad til plan- og bygningsetaten i Oslo, vil borettslagets styre og ikke vi, være den som uttaler seg som nærmeste nabo. Vi mener derfor at vår stemme bør tas ekstra hensyn til i dette vedtaket, da det er oss denne utbyggingen i størst grad berører.

I borettslagsloven § 7-13 står det:
«Generalforsamlinga kan ikkje gjere noko vedtak som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.»

Foreslått utbygging i TV17A vil komme så nær TV15A at den vil redusere lys- og utsiktsforhold i deler av leilighetene i T15A og gi økt innsynsproblematikk. Alt dette er, slik vi ser det, til skade for kvaliteten på våre leiligheter.

Vi i TV15A ønsker derfor en garanti for at vi ved en senere anledning kan bygge en tilsvarende utbygging som TV17A. Med en slik garanti vil beboere i TV17A ikke bli forfordelt, og § 7-13 vil derfor ikke bli brutt.

Vi foreslår at denne generalforsamlingen godkjenner et framtidig utbyggingsvolum, tilsvarende utbyggingen i TV17A. Den fullstendige arkitektoniske utforming vil ikke bli beskrevet her og vil måtte bli godkjent på en senere generalforsamling med 2/3-flertall. Det er i denne omgang kun snakk om godkjenning av et fremtidig volum.

Adkomst og utnyttelsesgrad og brannkrav

En slik utbygging vil ikke medføre endrede adkomstforhold (med bil) til Tåsenveien 17A-D og 15A-B. Dette fordi det alt ligger et karnapp og en parkeringsplass der en eventuell utbygging vil komme.

Eiendommen til Tåsenveien 15 er større enn eiendommen til Tåsenveien 17 og har lavere utnyttelsesgrad. Det vil dermed være mindre utfordringer med tanke på tomteutnyttelse i Tåsenveien 15 enn i Tåsenveien 17. Dette gjelder også hvis Tåsenveien 15B skulle ønske en tilsvarende utbygging som Tåsenveien 15A.

Som det framgår i brannrapport i søknad fra Tåsenveien 17A, vil en slik utbygging ikke medføre ekstra brannkrav.

Beskrivelse av tiltak

Vi søker kun om tillatelse til et fremtidig volum, utbygging i hele husets høyde og bredde ut til 3,1 meter fra grensa (6,0 meter fra eventuell utbygging for TV17A). Valmen på eksisterende bygg til bli videreført. Den fullstendige arkitektoniske utforming vil ikke bli beskrevet her og vil måtte bli godkjent på en senere generalforsamling med 2/3-flertatt. Det er altså i denne omgang kun snakk om godkjenning av et fremtidig volum.

Størrelse

1,8 x 8,8 meter = 15,8 m2

Avstand fra naboer

3 meter til grensen mellom TV 15 og 17, 6 meter fra eventuell utbygging i TV 17A.

Tak

Tak vil få tilsvarene form og takvinkel som i dag, med valmet tak mot nord.

Kjeller

Det vil være mulig å bygge ut kjeller under hele tilbygget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner mulighet for fremtidig utbygging i Tåsenveien 15A i henhold til søknaden og vedlagt situasjonsplan.



SITUASJONSPLAN

TÅSENVEIEN 15A,
0853 OSLO
MÅL: 1:250 (A3)
GNR/BNR:53/99
DATO: 24.04.2024

FASADEPROSJEKTET – STATUS

På ekstraordinære generalforsamling 12. oktober 2023 ble det opprettet en komité som fikk i oppgave å utrede og planlegge ytre vedlikehold og eventuelt rehabilitering av fasadene.

Komitéen har siden da sett nærmere på to hovedalternativer:

Alternativ 1) **Maling av dagens fasader, inkludert utskifting av skadet panel**

Alternativ 2) **Oppgradering av fasader for å redusere varmetap**.

Alt. 1:
Alfa Malermesterfirma AS, et seriøst firma med gode referanser, ble kontaktet og har gjort befaringer av samtlige hus og gitt pris som inkluderer:

- Vasking/fjerning av alger og sopp
- Skraping av løs maling
- Grunning av bart/nytt trevirke
- 2 strøk maling (Jotun Drygolin Ekstrem)

Utskifting av gammelt panel er i ikke inkludert i prisen.

Tilbudspris + estimat kostnad for utskifting av skadet panel + 15% påslag for usikkerheter, gir en total budsjettert kostnad på ca. 7,5 mill.

-	Malerjobben som beskrevet:	5.600.000,-
-	Utbedring av panel:	900.000,-
-	Totalt:	6.500.000,-
-	15% påslag:	1.000.000,-
	Budsjettert kostnad:	7.500.000,- (kr. 7,5 mill. dvs. ca. 470.000 kr/hus)

Alt. 2

For å dokumentere dagens situasjon mht. lekkasjer og varmetap, ble det 15. februar gjort tetthetsmålinger og termofotografering av huset i Tåsenveien 15. Firmaet Omega Akerholdt AS utførte oppdraget. Konklusjonen i rapporten er limt inn nedenfor:

Luftlekkasjene er knyttet til:

- Vindusomramming
- Vindusglass og rammer
- Vegg & takflater generelt
- Kuldebroer i overgang vegg/gulv og vegg/tak
- Innvendige vegger mot felles trapperom

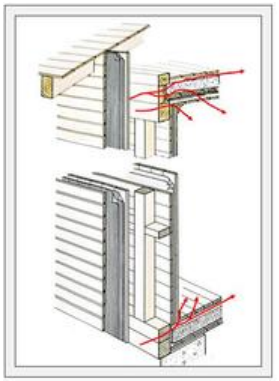
Konklusjon
Ved termografering ble det påvist et betydelig antall avvik av nedkjølte felter og luftlekkasjer. Dette indikerer utilsiktet luftstrøm og kan skyldes manglende og/ eller mangelfull tilpassing av isolasjon, anbliåsning og/ eller gjennomblåsning (brudd på tettesjikt). Dette kan medføre varmetap ved ulike temperaturer og trykkforskjeller i klimaskjermen.

Lekkasjer av fuktig inneluft ut i kalde deler av konstruksjonen kan føre til kondensering og oppfukting, med følgeskader. Det er særlig for øvrige etasjer at slike luftlekkasjer utgjør et problem, fordi det er overtrykk på varm side i øverste del av bygningen.

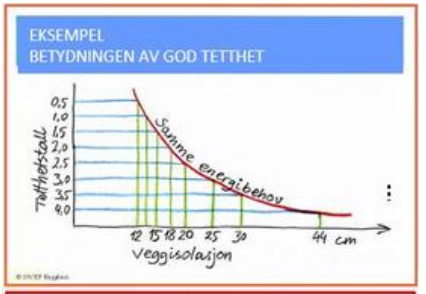
Det bør gjøres vurderinger av de avdekkede avvik, i forhold til betydning for eventuelle konsekvenser for konstruksjonene, samt se på muligheter for utbedring av disse. Avdekkede avvik som er gjentagende, må anses som typiske for konstruksjonene og hele bygget bør vurderes i forhold til resultatene.

Det er flere avvik som overstiger maksimalt anbefalt hastighet på luften i luftlekkasjepunktene jfr. byggdetaljblad 421.501. Dette vil kunne oppleves som følbart trekk i enkelte tilfeller (avhengig av trykk- og værforhold).





Kuldebroer i etasjeskillere
(våre hus har denne type konstruksjon)



Eksemplet viser at isolasjonstykkelsen må økes dramatisk for å kompensere for dårlig tetthet – i vårt tilfelle er tetthetstallet 6,9. Ved å redusere dette til 2,0, tilsvarer det en betydelig isolasjonstykkelse og er et effektivt tiltak.

Deretter ble energirådgiver, Sweco AS, engasjert for å dokumentere dagens varmetap og simulere effekten av ulike tiltak. Resultatene av arbeidet er gjengitt i tabellen nedenfor.

Tabell over alternativer og %-vis forbedringer fra dagens situasjon

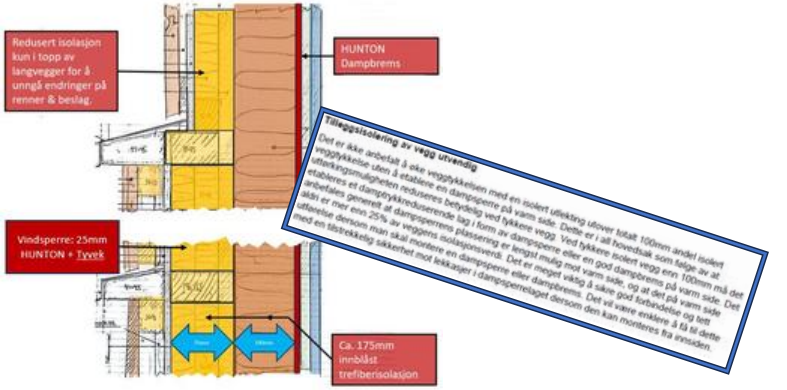
Nr.	Alternativer	Lekkasjetall	KWh-reduksjon i % fra dagens situasjon
1	Dages situason	6,9	0 %
2	**Nye vinduer med U-verdi 1,2 W/m²K**	**5**	**19 %**
3	Nye vinduer + ny vindtetting *)	2	24 %
4	**Nye vinduer + ny vintetting + 70mm utv. isolasjon**	**2**	**29 %**
5	Ikke nye vinduer + ny vindtetting + 70mm utv. isolasjon	2	13 %

*): Ny vindtetting krevet at dagens panel og utlekting må fjernes

For å unngå at tak, takrenner og beslag må endres, er utvendig isolasjon begrenset til ca. 70mm.

Når veggen tillegg-isoleres på utsiden av dagens isolasjon, må dampsperre monteres mot innvendig panel. Dette krever at både eksisterende og opprinnelig panel på utsiden av veggen, samt innblåst isolasjon, må fjernes. Se utdrag fra rapport fra energirådgiver nedenfor.

Anbefalt teknisk løsning er å benytte Hunton dampbrems innvendig og to lag vindsperrer utvendig, dvs. 25mm trefiberplate (Hunton) og vindsperre duk (Tyvek), se skisse under.



Simuleringene viser at vinduene bidrar mest (eksisterende vinduer er antatt å ha U-verdi på 2,5 W/m²K, nye U-verdi 1,2 på nye), deretter kommer tettheten av bygget og ekstra isolasjon. For alternativ 4, som gir 29% energireduksjon, er effekten av de ulike tiltakene gitt i tabellen under.

Alternativ 4	
	% bidrag
Vinduer	55 %
Vindtetting	30 %
Isolasjon (70mm utv.)	15 %
	100 %

Støtteordninger.

Enova har støtteordninger som gir tilskudd til energitiltak i borettslag. Minstekravet for å få støtte er 20% energibesparelse. Effekten av utførte tiltak må dokumenteres av energirådgiver etter at arbeidene er utført. Støtteordningen er slik at de som søker rangeres etter hvor effektive tiltakene er, dvs. tiltak som gir mest energibesparelse per krone, kommer foran i køen. Basert på slik Enova-midlene ble fordelt i 2023, vil de ulike tiltakene som er utredet, gi en antatt støtte som vist nedenfor.

Estimert støtte basert på 2023-tall	
Alt. 2	1,7 mill
Alt. 3	2,6 mill
Alt. 4	4,1 mill
Alt. 5	0,9 mill

Dersom målingene etter at tiltakene er utført skulle vise at energibesparelsen er under 20%, faller hele støtten bort. Det vil derfor være betryggende å ha litt «margin» til 20% -grensen.

Tettheten vil i stor grad avhenge av utførelsen, det vil si at gode håndverkere og tett oppfølging vil være viktig i en gjennomføringsfase.

Kostnader / budsjett

Komitéen jobber med å innhente priser på alternativ 4, som er det mest omfattende.

Planen er å innhente tilbud fra 3 seriøse entreprenører. Vi har så langt gjennomført befaringer og mottatt pris fra en entreprenør, og rekker ikke å innhente flere priser innen den ordinære generalforsamlingen. Å utarbeide realistisk budsjetter som andelseierne kan ta stilling til, vil trolig ikke bli klart før over sommeren. Vi ser for oss at det da avholdes en ekstraordinær generalforsamling om veien videre.

Komitéen har bestått av:

Peter Aasen, Lars Thomassen og Agnar Bergo

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Sporveisfunksjonærenes borettslag

Møtedato: 23. mai 2024
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Tåsen IL Klubbhus

Til stede: 30 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 33 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Jardar Havro Bakke.

1. Konstituering

a) Valg av møteleder

Som møteleder ble Jardar Havro Bakke foreslått.

Vedtak: valgt

b) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse registreringen ved inngangen på fremmøtelisten og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: godkjent

c) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Jardar Bakke foreslått. Som protokollvitne ble Askild Edvardsen foreslått.

Vedtak: valgt

d) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: godkjent

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

a) Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: godkjent

b) Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: godkjent

Transaksjon 09222115557518311218 Signert JHB, AVE

3. Fastsettelse av honorarer

A) Styret
Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200 000.
(Av dette beløpet er kr 133 000 allerede forhåndsvedtatt til styreleder. Det resterende beløpet på kr 67 000 er foreslått fordelt mellom styremedlemmene og varamedlemmet.)

Vedtak: vedtatt

B) Fasadeutvalget
Honorar til fasadeutvalget for tid medgått til deres arbeid vil bli foreslått på en senere generalforsamling.

Vedtak: godkjent

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A. Søknad om utbygging av Tåsenveien 17A (fra Zhang og Haugen/Austad)

Saksframstilling:
For saksfremstillingen i sin helhet, se i innkallingen til generalforsamlingen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner utbygging av Tåsenveien 17 A i henhold til søknaden og vedlagte tegninger.

Styrets innstilling:
Styret støtter at generalforsamlingen kan godkjenne søknaden.
Styret forutsetter at det er andelseiers/utbyggers ansvar å sørge for at nødvendige offentlige godkjennelser kommer på plass.

Vedtak: Vedtatt, 27 stemte for, 2 imot, 4 blanke

Transaksjon 09222115557518311218 Signert JHB, AVE

B. Forslag om mulighet for fremtidig utbygging av Tåsenveien 15A (fra Jørgensen/Tollesrud og Marcussen/Samuelsen)

Saksframstilling:
For saksfremstillingen i sin helhet, se i innkallingen til generalforsamlingen.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Generalforsamlingen godkjenner mulighet for fremtidig utbygging i Tåsenveien 15A i henhold til søknaden og vedlagt situasjonsplan.

Styrets innstilling:
Forutsatt at generalforsamlingen godkjenner søknaden om utbygging av 17A, støtter vi at generalforsamlingen også stemmer for forslaget fra 15A.
Som forslagsstillerne selv skriver, vil en fullstendig arkitektonisk utforming måtte bli godkjent på en senere generalforsamling med 2/3-flertall.
Ut ifra prinsippet om likebehandling, forstår og støtter vi andelseierne i 15A sitt ønske om et vedtak på generalforsamlingen som sikrer dem muligheten til å ved en senere anledning gjøre en tilsvarende utbygging som TV17A («godkjenning av et fremtidig volum»).

Vedtak: vedtatt, 31 stemte for, 1 imot, 1 blank

C. Informasjon fra fasade-komitéen (Bergo, Thomassen, Aasen)

Saksframstilling:
For saksfremstillingen i sin helhet, se i innkallingen til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen tar fasade-komitéens presentasjon og redegjørelse til orientering. Fasade-komitéen får fullmakt til å jobbe videre med sitt mandat, inkludert å hente inn priser og utarbeide budsjett. Endelig vedtak om fasadeprosjektet treffes av en senere generalforsamling.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Transaksjon 09222115557518311218 Signert JHB, AVE

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 2 år, ble Jardar Bakke foreslått.
Ved valget av Jardar godkjennes samtidig avtale mellom borettslaget og Fornebu Forvaltning på side 21-24 i innkallingen til generalforsamlingen.

Vedtak: valgt ved akklamasjon

B Som styremedlemmer for 2 år, ble Kirsti Valset og Andreas Fuglum Fischer foreslått.

Vedtak: valgt ved akklamasjon

C Som valgkomité for 1 år, ble Henrik Borchgrevink, Askild Vik Edvardsen og Anne Cathrine Wangberg foreslått.

Vedtak: valgt ved akklamasjon

D Som komité til planlegging av 100-års jubileum i 2025, ble ingen foreslått under møtet.

Vedtak: ingen ble valgt i dag

Møtet ble hevet kl.: 19.40. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: *Jardar Havro Bakke /s/*

Fører av protokollen
Navn: *Jardar Havro Bakke /s/*

Protokollvitne
Navn: *Askild Edvardsen /s/*

Transaksjon 09222115557518311218 Signert JHB, AVE



Ekstraordinært årsmøte 2023

Sporveisfunksjonærenes Brl.

Digitalt årsmøte avholdes 25. november - 29. november 2023

Selskapsnummer: 7530

OBOS

Velkommen til årsmøte i Sporveisfunksjonærenes Brl.

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. november kl. 09:00 og lukker 29. november kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7530

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

7 andelseiere har sammen bedt om at det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling i Sporveisfunksjonærenes borettslag for å behandle denne saken. Dermed er borettslagslovens vilkår om at minst 10 % av eierne sammen kan kreve ekstraordinær generalforsamling oppfylt. I samråd med forslagsstillerne, har styret besluttet at denne genralforsamlingen kan holdes digitalt, med digital avstemming.

Styret og forslagsstiller vil følge med i kommentarfeltet for å svare på eventuelle spørsmål.

Mvh styret

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Søknad om utbygging av Tåsenveien 17A

Med vennlig hilsen,
Styret i Sporveisfunksjonærenes Brl.

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av én eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ole Holm er valgt.

Sak 3

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 4

Søknad om utbygging av Tåsenveien 17A

Forslag fremmet av:
Xiuhua Zhang og Linn Tale Haugen/Øystein Austad

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For søknaden i sin helhet, se vedlagt saksfremstilling og øvrige vedlegg.

Styrets innstilling

Styret støtter at generalforsamlingen kan godkjenne søknaden.

Det er andelseiers/utbyggers ansvar å sørge for at nødvendige offentlige godkjennelser kommer på plass.

Forslag til vedtak

Sakset fra saksfremstillingen: "Generalforsamlingen godkjenner utbygging av Tåsenveien 17 A i henhold til søknaden og vedlagte tegninger. Samtidig godkjenner generalforsamlingen en mulig framtidig utbygging av Tåsenveien 15A i hele husets bredde inntil 3 meter fra grensen. Utforming og beregning av utnyttelsesgrad vil bli presentert og behandlet på en senere generalforsamling."

Vedlegg

1. Søknad og saksfremstilling.pdf
2. 20230615_T17A SØKNAD OM TILBYGG.pdf
3. Naborer_underskriften.pdf

15.06.2023

Fra: Andelshavere Tåsenveien 17 A (Xiuhua Zhang, Linn Tale Haugen/Øystein Austad)
Til: Styret i Sporveisfunksjonærenes borettslag

Saksfremstilling

Vinterhager og ulike utvidelser og tilbygg på kortsidene eksisterer i forskjellige former for andre hus i borettslaget. Det ble i 2020 godkjent et tilbygg på Tåsenveien 17 B som nå står ferdig. I den forbindelse ble det kommunisert med både styre og naboer om ønske om å lage tilsvarende tilbygg til 17 A, slik at man fikk et helhetlig og symmetrisk hoveduttrykk på boligvolumet, og det ble også vist tegninger som viste tilbygg på begge sider av bygningen.

Andelshavere i 1. og 2. etasje i Tåsenveien 17 A søker nå om å utvide huset i sørdelen ved å bygge inn eksisterende veranda og felles inngangsparti i 1. etasje, med tilhørende kjeller under utvidelsen, samt bygge over denne i 2. etasje og loft, se vedlagte tegninger. I forbindelse med denne utvidelsen ønskes det også å bruksendre eksisterende kjeller til bolig.

Tilbygget har lengde på 1,90m og utvides i hele eksisterende bygningens bredde, tilsvarende tilbygg på T17B. Ny inngangstrapp og dører etableres mot øst (inngang er i dag mot syd), slik at man ikke blokkerer kjørebanen inn til 17/15. Garasjen tilknyttet til 1.etg 17 A søkes også om å rives og reetableres lenger øst, slik at den ikke blokkerer kjørebanen. For å sikre at kjørebanen langs huset har tilstrekkelig bredde kan parsellinjene justeres slik at beboerne i 17 A gir fra seg deler av sine hager til å bli fellesareal (ny trapp i øst inkluderes i 17 A sine arealer). Vi har beregnet at å flytte parsellinjen til 5,1m avstand fra fasadevegg øst vil gi tilsvarende innkjøringssituasjon som i dag (se tegning). Garasjen bygges i henhold til borettslagets bestemmelser for garasjerom.

Tilbygget vil bidra til å skape et enda bedre boareal for eksisterende og fremtidige andelshavere. Etter godkjenning i borettslaget vil vi søke Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune om utbyggingen.

Tegninger og søknadstekst er tilsendt andelseierne i 17 B og 15 A, signert samtykkeskjema ettersendes styret. Det er fra andelseierne i 15 A fremmet et ønske om å hensynta en fremtidig utvidelse av tilbygg i 15 A i hele husets bredde til 3m avstand fra tomtegrensen, noe vi har tatt hensyn til i dimensjonering av vårt tilbygg i dette forslaget.

Forhold til reguleringsbestemmelse og utnyttelsesgrad på eiendommene
Eiendommen er regulert av kommuneplanen som ikke har bestemmelser om utnyttelsesgrad. (Eiendommen var tidligere regulert av S-2255, men denne er opphevet.) I andre deler av Tåsen hageby-området med firemannsboliger gjelder reguleringer som krever BYA under 24% utnyttelsesgrad (reguleringsplan fra 1986) og under 26% (reguleringsplan fra 2012). På naboeiendommen Tåsenveien 19 har kommunen gitt tillatelse til å oppføre en tremannsbolig som vil gi BYA på 29%.
Ut ifra våre beregninger vil man få en utnyttelsesgrad på **25,2%**, se vedlegg med BYA-beregning som har tatt utgangspunkt i mål søknadstegninger for tilbygg og utvendige trapper 17 B, nytt tilbygg, utvendige trapper og ny garasje for 17 A som denne søknaden omhandler, samt garasjer og boder iht PBE sitt kart (inkludert ny garasje som 17 B har søkt om). Denne utnyttelsesgraden mener vi er tilsvarende typisk bebyggelse i området. Det er også utrykt ønske fra naboer som ikke har hageboder i dag om å bygge det i fremtiden, beregningen viser at det er mulig uten at utnyttelsesgraden blir høyere enn naboeiendommene.

Beskrivelse av tilbygget:
Tilbygget skal følge eksisterende bygningskropp når det gjelder form, vinduer, panel som beskrevet under og vist på tegning. Kjelleren under hele 1. etasje, inkludert under utvidelsen, skal oppgraderes til boligareal med tilhørende drenering og andre bygningsforskrifter som gjelder. Videre skal 1. etasje utvides med større stue/kjøkken. Eksisterende inngangsparti endres til separate innganger for hver av de to enhetene.

Inngangspartiene har utgang mot østsiden, med tilsvarende uttrykk og utforming på dører og trapp som i 17 B. I 2. etasje skal stue utvides tilsvarende som i 1.etg, og loftet skal utvides med et takoppløft på hver side (mot øst og mot vest), samt at valmet tak utvides mot syd.
Eksisterende bærende vegger i huset bevares i størst mulig grad i 1. til 3.etg. I kjelleren krever planløsningen etablering av åpninger i bærende vegg, rådgivende ingeniør er engasjert til og prosjektering av løsninger, og vil bli del av rammesøknaden til PBE.

Form:
Samme form og uttrykk som eksisterende bygningskropp etter beskrivelse og vedlagte tegninger.
Vinduer på vest- og sydside har dimensjoner og plassering tilsvarende eks. bygg/tilbygg, og vil gi et symmetrisk uttrykk, spesielt sett fra gaten. For at rommene i kjelleren skal oppfylle forskriftskrav om dagslys er det tegnet flere vinduer i fasade syd enn mot nord da det ikke er mulig å bygge lysgrav mot veien. Symmetrien er fortsatt opprettholdt, og disse vinduene står så lavt på fasaden at vi mener dette ikke vil påvirke det helhetlige uttrykket.
Mot øst er fasadeuttrykket (som på de fleste andre bygninger i veien) mer varierende, hovedsakelig pga inngangstrapper og dører, men da denne fasaden ikke er synlig fra gaten og allerede med varierende vindusmål og avstander, har vi foreslått vindus- og dørplasseringer ut fra en avveining mellom symmetri og fornuftig planløsning.

Størrelse:
Tilbygget vil ha grunnflate 1,9m x 8,7m, som tilsvarer 16,5 m2. Panel: Stående panel, malt i husets farger (grå panel og hvite kanter/lister), slik standarden er for eksisterende hus. Vinduer og dører(inkl verandadører) etableres etter samme standard og mål som de eksisterende og/eller som er benyttet ellers i borettslaget.

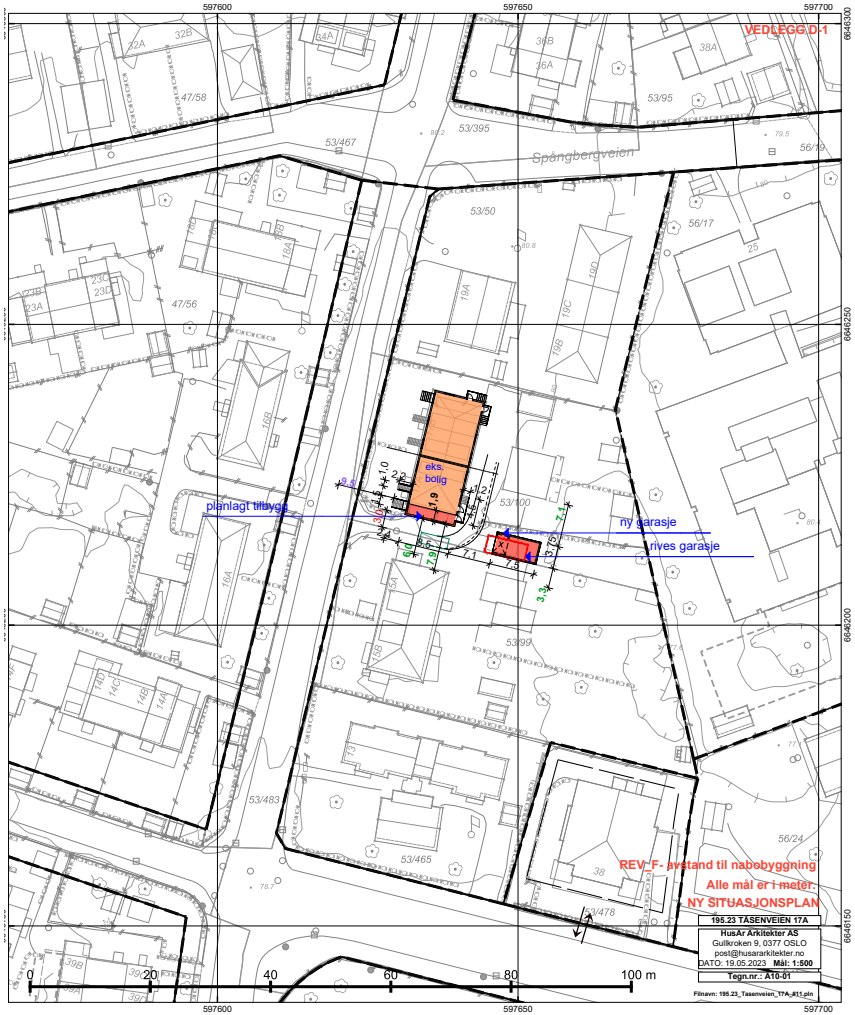
Avstand fra nabo: min 6,0 meter til tilbygg 15 A, 7,9 meter til hovedvolum 15 A. Det er konsultert med brannrådgiver at man med disse avstandene til naboene ikke vil behøve særskilte brannhemmende tiltak på det nye tilbygget. Denne avstanden muliggjør også fremtidig utvidelse av tilbygg i 15 A i tilsvarende høyde og bredde frem til 3m fra tomtegrensen uten at det utløser krav om branntiltak.

Tak:
Utvidelse av tak med tilsvarende form/takvinkel som i dag, med valmet tak mot syd og med to nye takoppløft identiske i form og takt til de som eksisterer i dag. To nye takvinduer etableres også i valmet tak mot syd.

Kjeller:
Kjeller oppgraderes til boligfunksjon. For å få til dette må eks. kjellergulv fjernes og ny gulvoppbygning etableres for å få tilstrekkelig høyde i kjeller samt oppfylle dagens krav til isolasjon og radonsikring. Kjellervinduer og kjellerdører med henholdsvis lysgraver og trapper ned er tilsvarende som andre i borettslaget har benyttet, og nødvendig for å ivareta krav til rømning.

Forslag til vedtak:

1. Generalforsamlingen godkjenner utbygging av Tåsenveien 17 A i henhold til søknaden og vedlagte tegninger. Samtidig godkjenner generalforsamlingen en mulig framtidig utbygging av Tåsenveien 15A i hele husets bredde inntil 3 meter fra grensen. Utforming og beregning av utnyttelsesgrad vil bli presentert og behandlet på en senere generalforsamling.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.03.2023
Bruker: hkn
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

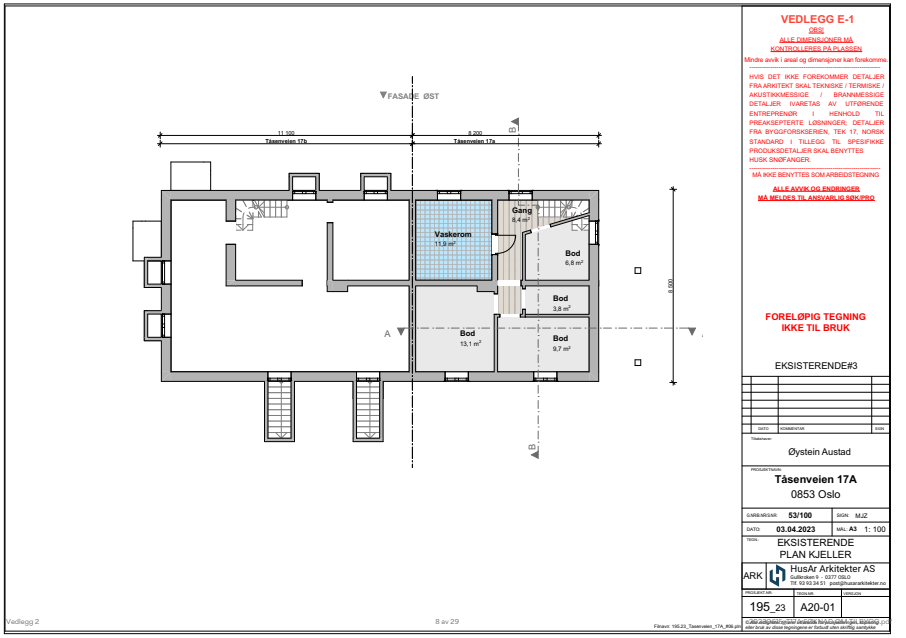
PlottID/Best.nr: 229327/ 86468154
Adresse: TÅSENVEIEN 17A
Gnr/Bnr: 53/100
Deres ref.:
Kommentar:
7 av 29

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.

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:

20230615_T17A SØKNAD OM TILBYGG.pdf



VEDLEGG E-1

OBS!
ALLE DIMENSJONER MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN
Mindre avvik i arealog dimensjoner kan forekomme.

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE / TERMISKE / AKUSTIKKMESSIGE / BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PREAKSEPTERTE LØSNINGER, DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEK 17, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKSDETALJER SKAL BENYTTES HUSK SNØFANGER.

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

ALLE AVVIK OG ENDRINGER MÅ MELDES TIL ANSVARLIG SØK/PRO

FORELØPIG TEGNING IKKE TIL BRUK

EKSISTERENDE#3

DATO	KOMMENTAR	SIGN

Tiltakshaver:
Øystein Austad

PROSJEKTNAVN:
Tåsenveien 17A
0853 Oslo

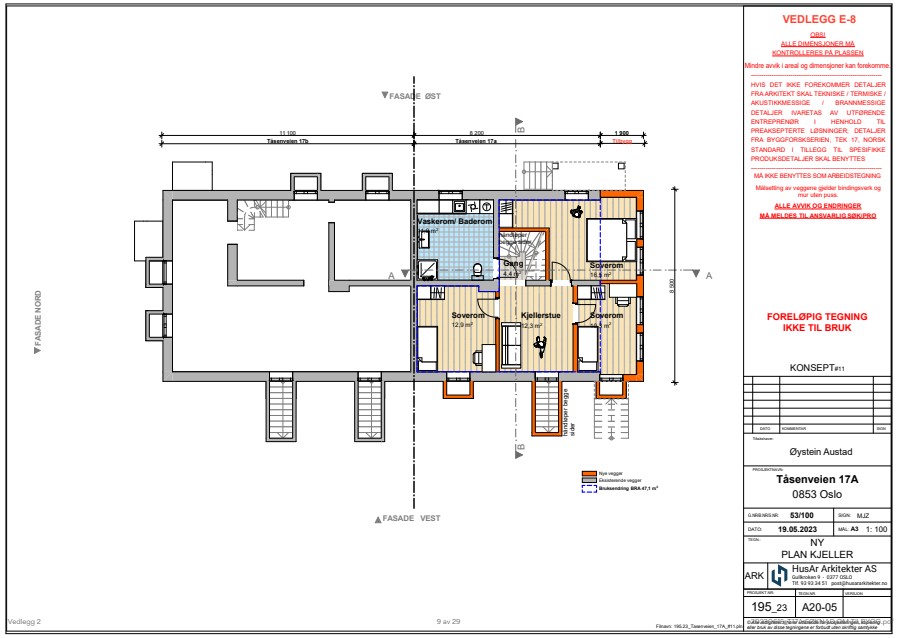
GNR/BNR/SNR	53/100	SIGN	MJZ
DATO	03.04.2023	VAL. A3	1: 100

TEGN: EKSISTERENDE PLAN KJELLER

ARK HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9 · 0377 OSLO
Tlf: 93 93 34 51 · post@husararkitekter.no

PROSJEKT NR.	TEGNNR.	DATOREV.
195_23	A20-01	

© Alle opplysninger i denne tegningen er beskyttet av åndsverkloven. Kopiering og/eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



VEDLEGG E-8

OBS!
ALLE DIMENSJONER MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN
Mindre avvik i areal og dimensjoner kan forekomme.

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE / TERMISKE / AKUSTIKKMESSIGE / BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PREAKSEPTERTE LØSNINGER, DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEK 17, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKSDETALJER SKAL BENYTTES

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

Målsetting av veggene gjelder bindingsverk og mur uten puss.

ALLE AVVIK OG ENDRINGER MÅ MELDES TIL ANSVARLIG SØK/PRO

FORELØPIG TEGNING IKKE TIL BRUK

KONSEPT#11

DATO	KOMMENTAR	SIGN

Tiltakshaver: Øystein Austad

PROSJEKTNAVN:
Tåsenveien 17A
0853 Oslo

GNR/BNR/SNR	53/100	SIGN	MJZ
DATO	19.05.2023	MÅL: A3	1: 100

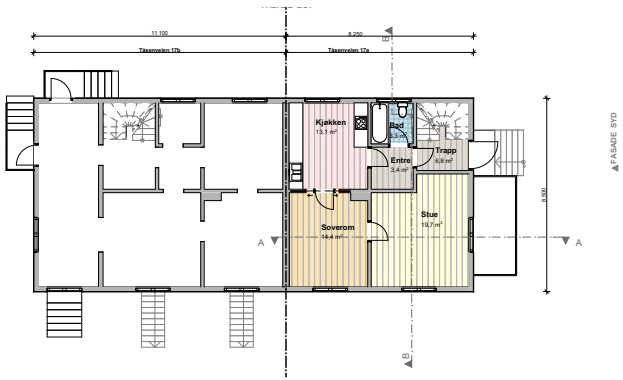
TEGN.: NY PLAN KJELLER

ARK HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9 - 0377 OSLO
Tlf: 93 93 34 51 post@husararkitekter.no

PROSJEKT NR.	TEGN.NR.	DATO/REV.
195_23	A20-05	

© Alle opphavsrettslige rettigheter tilhører HusAr Arkitekter AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Filnavn: 195-23_Tasenveien_17A_#11.pln



VEDLEGG E-2

OBS!
ALLE DIMENSJONER MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN
Mindre avvik i areal og dimensjoner kan forekomme.

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE / TERMISKE / AKUSTIKKMESSIGE / BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PREAKSEPTERTE LØSNINGER, DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEK 17, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKSDETALJER SKAL BENYTTES
HUSK SNØFANGER.

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

ALLE AVVIK OG ENDRINGER MÅ MELDES TIL ANSVARLIG SØK/PRO

FORELØPIG TEGNING IKKE TIL BRUK

EKSISTERENDE#3

DATO	KOMMENTAR	SIGN

Tiltakshaver: Øystein Austad

PROSJEKTNAVN:
Tåsenveien 17A
0853 Oslo

GNR/BNR/SNR	53/100	SIGN	MJZ
DATO	03.04.2023	MÅL: A3	1: 100

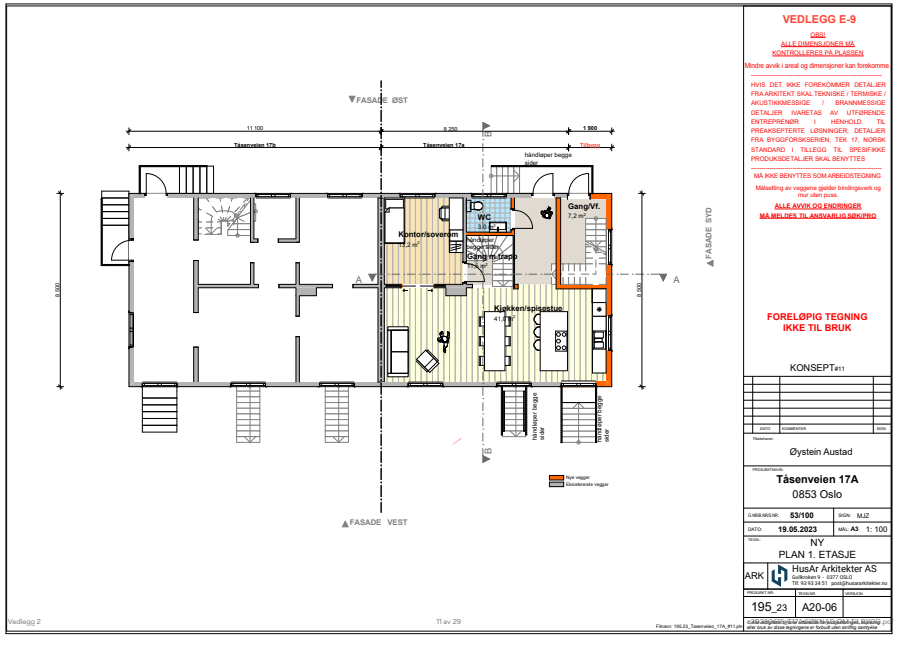
TEGN.: EKSISTERENDE PLAN 1. ETASJE

ARK HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9 - 0377 OSLO
Tlf: 93 93 34 51 post@husararkitekter.no

PROSJEKT NR.	TEGN.NR.	DATO/REV.
195_23	A20-02	

© Alle opphavsrettslige rettigheter tilhører HusAr Arkitekter AS. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Filnavn: 195-23_Tasenveien_17A_#06.pln



VEDLEGG E-9

OBS!
ALLE DIMENSJONER MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN
Mindre avvik i areal og dimensjoner kan forekomme.

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE / TERMISKE / AKUSTIKKMESSIGE / BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PREAKSEPTERTE LØSNINGER, DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEK 17, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKSDETALJER SKAL BENYTTES

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

Målsetting av veggene gjelder bindingsverk og mur uten puss.

ALLE AVVIK OG ENDRINGER MÅ MELDES TIL ANSVARLIG SØK/PRO

FORELØPIG TEGNING
IKKE TIL BRUK

KONSEPT#11

DATO	KOMMENTAR	SIGN

Tiltakshaver: Øystein Austad

PROSJEKTNAVN:
Tåsenveien 17A
0853 Oslo

GNR/BNR/SNR:	53/100	SIGN:	MJZ
DATO:	19.06.2023	MÅL: A3	1: 100

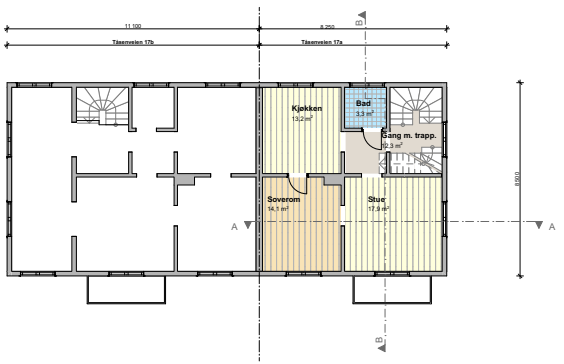
TEGN.: NY
PLAN 1. ETASJE

ARK HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9 - 0377 OSLO
Tlf: 93 93 34 51 post@husararkitekter.no

PROSJEKT NR.	TEGN.NR.	DATO/SIGN.
195_23	A20-06	

Alle rettigheter tilhører arkitekten for tegninger, skisser, illustrasjoner eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Filnavn: 195-23_Tasenveien_17A_#11.pln



VEDLEGG E-3

OBS!
ALLE DIMENSJONER MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN
Mindre avvik i areal og dimensjoner kan forekomme.

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE / TERMISKE / AKUSTIKKMESSIGE / BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PREAKSEPTERTE LØSNINGER, DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEK 17, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKSDETALJER SKAL BENYTTES
HUSK SNØFANGER.

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

ALLE AVVIK OG ENDRINGER MÅ MELDES TIL ANSVARLIG SØK/PRO

FORELØPIG TEGNING
IKKE TIL BRUK

EKSISTERENDE#3

DATO	KOMMENTAR	SIGN

Tiltakshaver: Øystein Austad

PROSJEKTNAVN:
Tåsenveien 17A
0853 Oslo

GNR/BNR/SNR:	53/100	SIGN:	MJZ
DATO:	03.04.2023	MÅL: A3	1: 100

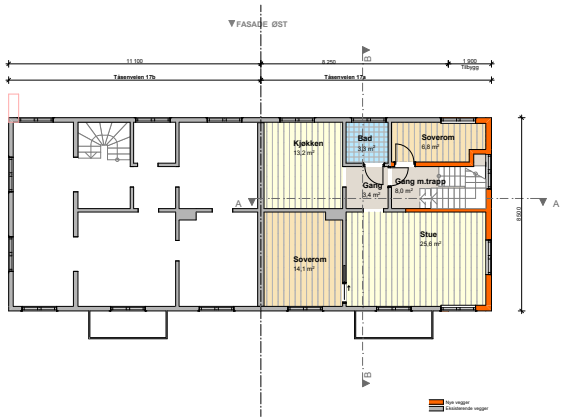
TEGN.: EKSISTERENDE
PLAN 2.ETG.

ARK HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9 - 0377 OSLO
Tlf: 93 93 34 51 post@husararkitekter.no

PROSJEKT NR.	TEGN.NR.	DATO/SIGN.
195_23	A20-03	

Alle rettigheter tilhører arkitekten for tegninger, skisser, illustrasjoner eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Filnavn: 195-23_Tasenveien_17A_#04.pln



VEDLEGG E-10

OBS!
ALLE DIMENSJONER MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN
Mindre avvik i areal og dimensjoner kan forekomme.

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE / TERMISKE / AKUSTIKKMESSIGE / BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PREAKSEPTERTE LØSNINGER, DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEK 17, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKSDETALJER SKAL BENYTTES

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

Målsetting av veggene gjelder bindingsverk og mur uten puss.

ALLE AVVIK OG ENDRINGER MÅ MELDES TIL ANSVARLIG SØK/PRO

FORELØPIG TEGNING IKKE TIL BRUK

KONSEPT#11

DATO	KOMMENTAR	SIGN

Tiltakshaver:
Øystein Austad

PROSJEKTNAVN:
Tåsenveien 17A
0853 Oslo

GNR/BNR/SNR:	53/100	SIGN:	MJZ
DATO:	19.05.2023	MÅL: A3	1: 100

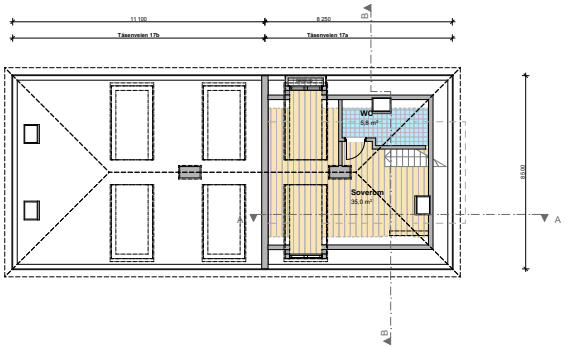
TEGN.:
NY
PLAN 2.ETG.

ARK
HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9 - 0377 OSLO
Tlf: 93 93 34 51 post@husararkitekter.no

PROSJEKT NR.	TEGN.NR.	VERSJON
195_23	A20-07	

© Alle opphavsrettslige arbeider og konstruksjoner som illustrasjon, tegning og lignende er beskyttet gjennom opphavsrettsloven. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Filnavn: 195-23_Tasenveien_17A_R13.pln



VEDLEGG E-4

OBS!
ALLE DIMENSJONER MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN
Mindre avvik i areal og dimensjoner kan forekomme.

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE / TERMISKE / AKUSTIKKMESSIGE / BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PREAKSEPTERTE LØSNINGER, DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEK 17, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKSDETALJER SKAL BENYTTES HUSK SNØFANGER.

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

ALLE AVVIK OG ENDRINGER MÅ MELDES TIL ANSVARLIG SØK/PRO

FORELØPIG TEGNING IKKE TIL BRUK

EKSISTERENDE#3

DATO	KOMMENTAR	SIGN

Tiltakshaver:
Øystein Austad

PROSJEKTNAVN:
Tåsenveien 17A
0853 Oslo

GNR/BNR/SNR:	53/100	SIGN:	MJZ
DATO:	03.04.2023	MÅL: A3	1: 100

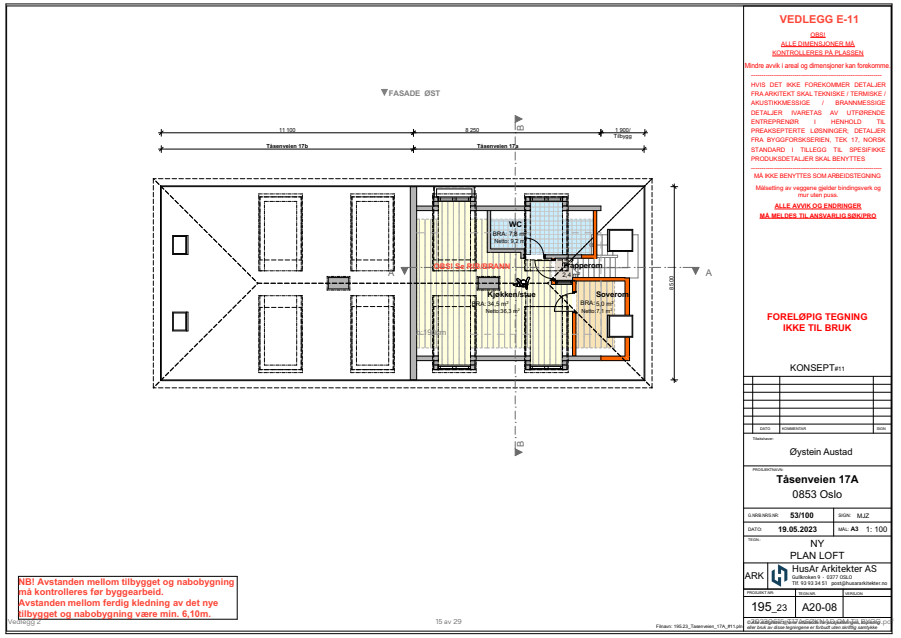
TEGN.:
EKSISTERENDE
PLAN LOFT

ARK
HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9 - 0377 OSLO
Tlf: 93 93 34 51 post@husararkitekter.no

PROSJEKT NR.	TEGN.NR.	VERSJON
195_23	A20-04	

© Alle opphavsrettslige arbeider og konstruksjoner som illustrasjon, tegning og lignende er beskyttet gjennom opphavsrettsloven. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

Filnavn: 195-23_Tasenveien_17A_R04.pln



VEDLEGG E-11

OBS!
ALLE DIMENSJONER MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN

Mindre avvik i areal og dimensjoner kan forekomme.

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE / TERMISKE / AKUSTIKKMESSIGE / BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PREAKSEPTERTE LØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEK 17, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKSDETALJER SKAL BENYTTES

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

Målsetting av veggene gjelder bindingsverk og mur uten puss.

ALLE AVVIK OG ENDRINGER MÅ MELDES TIL ANSVARLIG SØK/PRO

FORELØPIG TEGNING
IKKE TIL BRUK

KONSEPT#11

DATO	KOMMENTAR	SIGN

Tiltakshaver:
Øystein Austad

PROSJEKTNAVN:
Tåsenveien 17A
0853 Oslo

GNR/BNR/SNR:	53/100	SIGN:	MJZ
DATO:	19.05.2023	MÅL: A3	1: 100

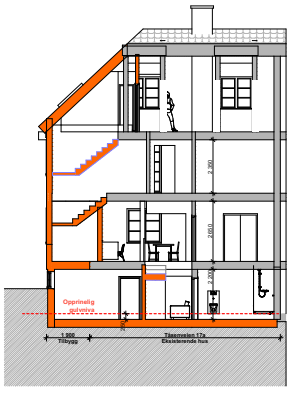
TEGN.:
NY
PLAN LOFT

ARK
HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9 - 0377 OSLO
Tlf: 93 93 34 51 post@husararkitekter.no

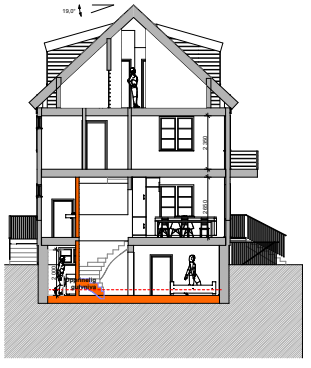
PROSJEKT NR.	TEGN.NR.	DATO/SIGN.
195_23	A20-08	

© Alle rettigheter tilhører Arkitektene HusAr AS. Kopiering, bruk eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.

NB! Avstanden mellom tilbygget og nabobygning må kontrolleres før byggearbeid.
Avstanden mellom ferdig kledning av det nye tilbygget og nabobygning være min. 6,10m.



SNITT AA 1:100



SNITT BB 1:100

VEDLEGG E-12

OBS!
ALLE DIMENSJONER MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN

Mindre avvik i areal og dimensjoner kan forekomme.

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE / TERMISKE / AKUSTIKKMESSIGE / BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PREAKSEPTERTE LØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEK 17, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKSDETALJER SKAL BENYTTES

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

Målsetting av veggene gjelder bindingsverk og mur uten puss.

ALLE AVVIK OG ENDRINGER MÅ MELDES TIL ANSVARLIG SØK/PRO

FORELØPIG TEGNING
IKKE TIL BRUK

KONSEPT#11

DATO	KOMMENTAR	SIGN

Tiltakshaver:
Øystein Austad

PROSJEKTNAVN:
Tåsenveien 17A
0853 Oslo

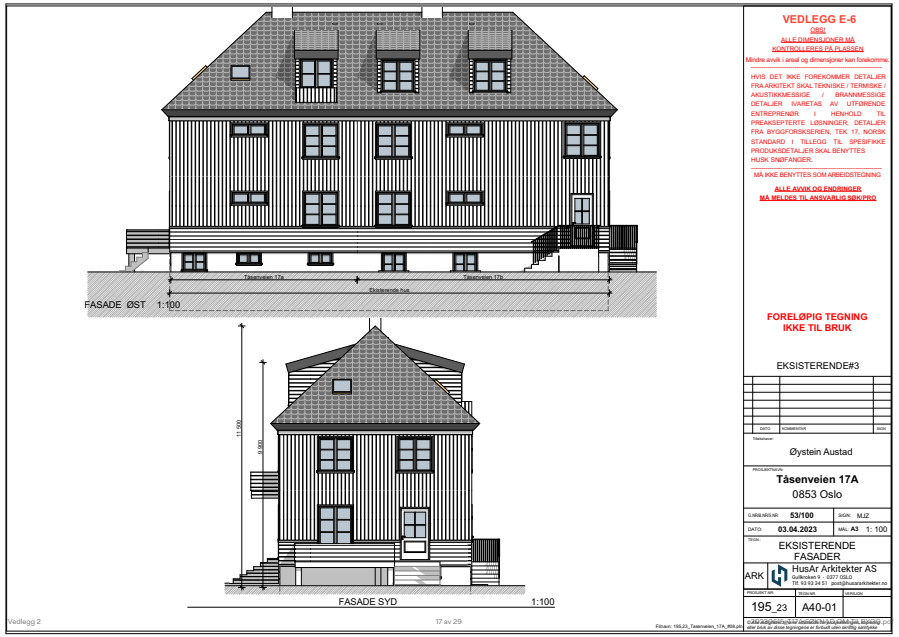
GNR/BNR/SNR:	53/100	SIGN:	MJZ
DATO:	19.05.2023	MÅL: A3	1: 100

TEGN.:
NYTT
SNITT A-A , B-B

ARK
HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9 - 0377 OSLO
Tlf: 93 93 34 51 post@husararkitekter.no

PROSJEKT NR.	TEGN.NR.	DATO/SIGN.
195_23	A30-02	

© Alle rettigheter tilhører Arkitektene HusAr AS. Kopiering, bruk eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



VEDLEGG E-6

OBS!
ALLE DIMENSJONER MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN
Mindre avvik i areal og dimensjoner kan forekomme.

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE / TERMISKE / AKUSTIKKMESSIGE / BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PREAKSEPTERTE LØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEK 17, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKSDETALJER SKAL BENYTTES
HUSK SNØFANGER.

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

ALLE AVVIK OG ENDRINGER
MÅ MELDES TIL ANSVARLIG SØK/PRO

FORELØPIG TEGNING
IKKE TIL BRUK

EKSISTERENDE#3

DATO	KOMMENTAR	SIGN

Tiltakshaver:
Øystein Austad

PROSJEKTNAVN:
Tåsenveien 17A
0853 Oslo

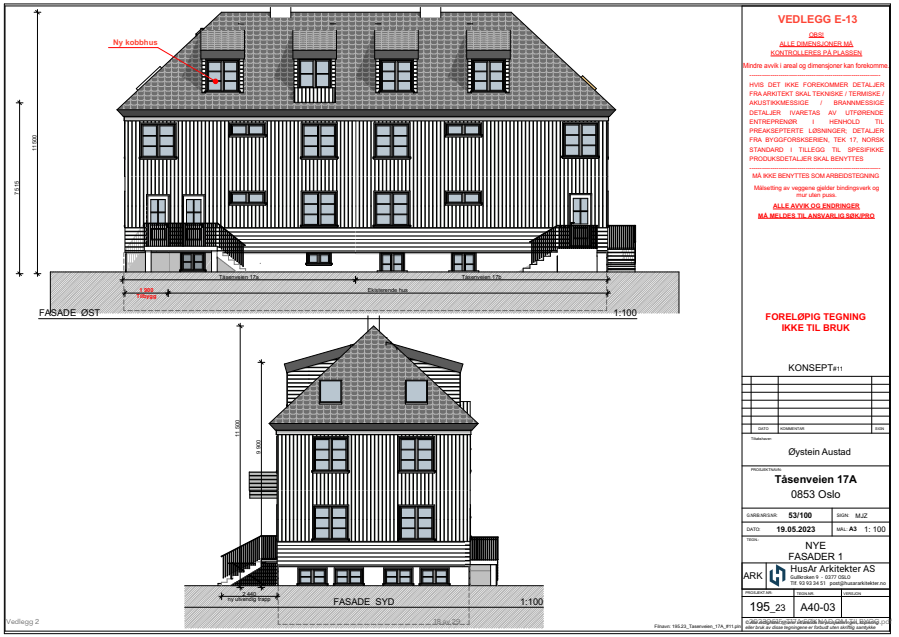
GNR/BNR/SNR:	53/100	SIGN:	MJZ
DATO:	03.04.2023	MÅL: A3	1: 100

TEGN.:
EKSISTERENDE FASADER

ARK
HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9 - 0377 OSLO
Tlf: 93 93 34 51 post@husararkitekter.no

PROSJEKT NR.	TEGN.NR.	VERSJON:
195_23	A40-01	

Vedlegg 2
17 av 29
Filnavn: 195-23_Tasenveien_17A_#03.pln
Dette dokument og alle deler derav er opphavsrettslig beskyttet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



VEDLEGG E-13

OBS!
ALLE DIMENSJONER MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN
Mindre avvik i areal og dimensjoner kan forekomme.

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE / TERMISKE / AKUSTIKKMESSIGE / BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PREAKSEPTERTE LØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEK 17, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKSDETALJER SKAL BENYTTES

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING
Målsetting av veggene gjelder bindingsverk og mur uten puss.

ALLE AVVIK OG ENDRINGER
MÅ MELDES TIL ANSVARLIG SØK/PRO

FORELØPIG TEGNING
IKKE TIL BRUK

KONSEPT#11

DATO	KOMMENTAR	SIGN

Tiltakshaver:
Øystein Austad

PROSJEKTNAVN:
Tåsenveien 17A
0853 Oslo

GNR/BNR/SNR:	53/100	SIGN:	MJZ
DATO:	19.05.2023	MÅL: A3	1: 100

TEGN.:
NYE FASADER 1

ARK
HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9 - 0377 OSLO
Tlf: 93 93 34 51 post@husararkitekter.no

PROSJEKT NR.	TEGN.NR.	VERSJON:
195_23	A40-03	

Vedlegg 2
18 av 29
Filnavn: 195-23_Tasenveien_17A_#11.pln
Dette dokument og alle deler derav er opphavsrettslig beskyttet. Kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



VEDLEGG E-7

OBS!
ALLE DIMENSJONER MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN

Mindre avvik i areal og dimensjoner kan forekomme.

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE / TERMISKE / AKUSTIKKMESSIGE / BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PREAKSEPTERTE LØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEK 17, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKSDETALJER SKAL BENYTTES
HUSK SNØFANGER.

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

ALLE AVVIK OG ENDRINGER MÅ MELDES TIL ANSVARLIG SØK/PRO

FORELØPIG TEGNING IKKE TIL BRUK

EKSISTERENDE#3

DATO	KOMMENTAR	SIGN

Tiltakshaver:
Øystein Austad

PROSJEKTNAVN:
Tåsenveien 17A
0853 Oslo

GNR/BNR/SNR:	**53/100**	SIGN:	MJZ
DATO:	**03.04.2023**	MÅL: **A3**	1: 100

TEGN.:
EKSISTERENDE FASADER

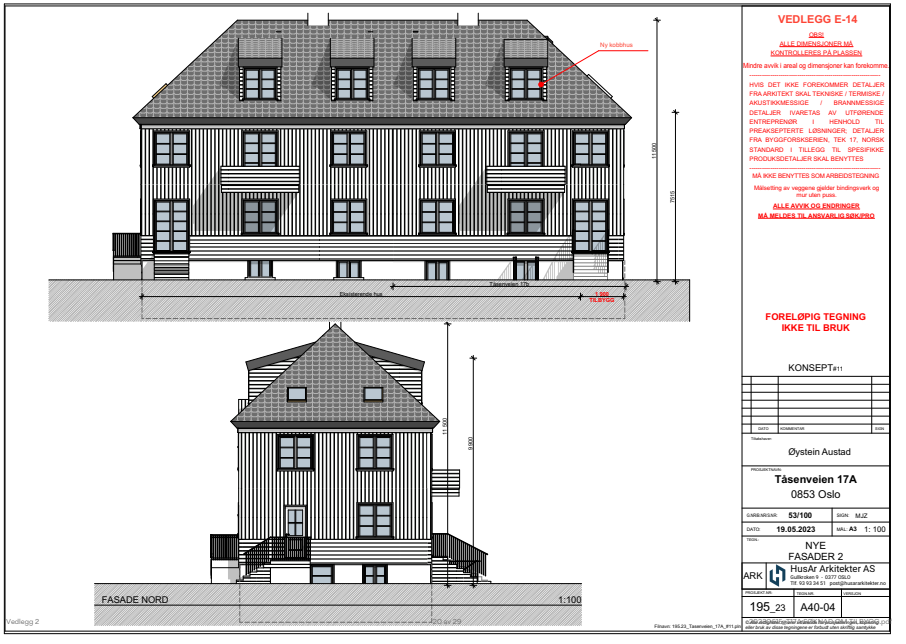
ARK HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9 - 0377 OSLO
Tlf: 93 93 34 51 post@husararkitekter.no

PROSJEKT NR.	TEGN.NR.	VERSJON
195_23	A40-02	

Vedlegg 2 19 av 29

Filnavn: 195-23_Tasenveien_17A_#03.pln

© Alle opphavsrettslige arbeider og andre åndsverk som kommer frem i dette tegningsmateriale, tilhører HusAr Arkitekter AS eller andre vi måtte ha engasjert. Disse kan ikke kopieres eller brukes til andre formål uten skriftlig samtykke fra HusAr Arkitekter AS eller vedkommende rettighetshaver.



VEDLEGG E-14

OBS!
ALLE DIMENSJONER MÅ KONTROLLERES PÅ PLASSEN

Mindre avvik i areal og dimensjoner kan forekomme.

HVIS DET IKKE FOREKOMMER DETALJER FRA ARKITEKT SKAL TEKNISKE / TERMISKE / AKUSTIKKMESSIGE / BRANNMESSIGE DETALJER IVARETAS AV UTFØRENDE ENTREPRENØR I HENHOLD TIL PREAKSEPTERTE LØSNINGER; DETALJER FRA BYGGFORSKSERIEN, TEK 17, NORSK STANDARD I TILLEGG TIL SPESIFIKKE PRODUKSDETALJER SKAL BENYTTES

MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING

Målsetting av veggene gjelder bindingsverk og mur uten puss.

ALLE AVVIK OG ENDRINGER MÅ MELDES TIL ANSVARLIG SØK/PRO

FORELØPIG TEGNING IKKE TIL BRUK

KONSEPT#11

DATO	KOMMENTAR	SIGN

Tiltakshaver:
Øystein Austad

PROSJEKTNAVN:
Tåsenveien 17A
0853 Oslo

GNR/BNR/SNR:	**53/100**	SIGN:	MJZ
DATO:	**19.05.2023**	MÅL: **A3**	1: 100

TEGN.:
NYE FASADER 2

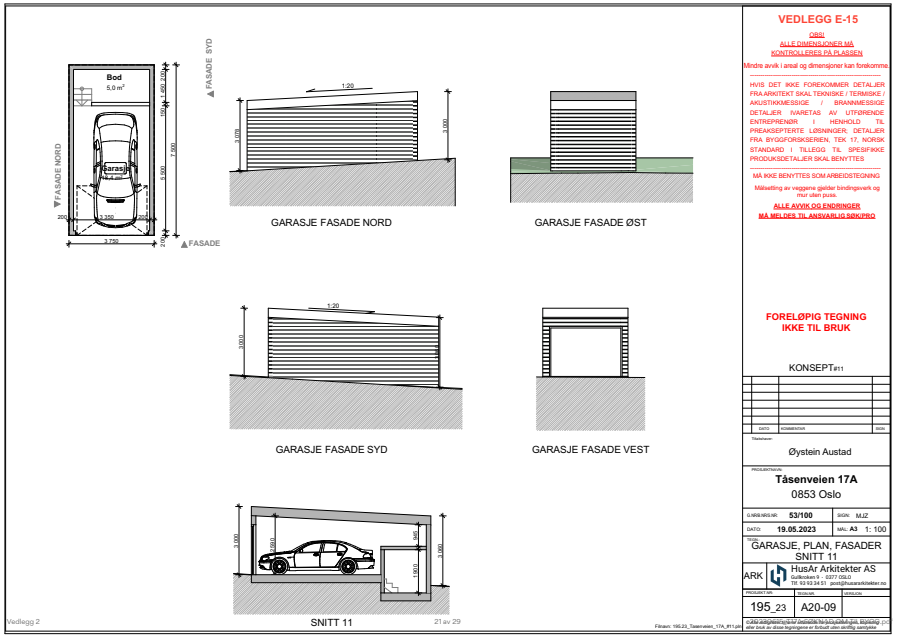
ARK HusAr Arkitekter AS
Gullkroken 9 - 0377 OSLO
Tlf: 93 93 34 51 post@husararkitekter.no

PROSJEKT NR.	TEGN.NR.	VERSJON
195_23	A40-04	

Vedlegg 2 20 av 29

Filnavn: 195-23_Tasenveien_17A_#11.pln

© Alle opphavsrettslige arbeider og andre åndsverk som kommer frem i dette tegningsmateriale, tilhører HusAr Arkitekter AS eller andre vi måtte ha engasjert. Disse kan ikke kopieres eller brukes til andre formål uten skriftlig samtykke fra HusAr Arkitekter AS eller vedkommende rettighetshaver.



PERSPEKTIV ØST- OG SYDFASADE



EKS.SITUASJON



MED NYE TILTAK

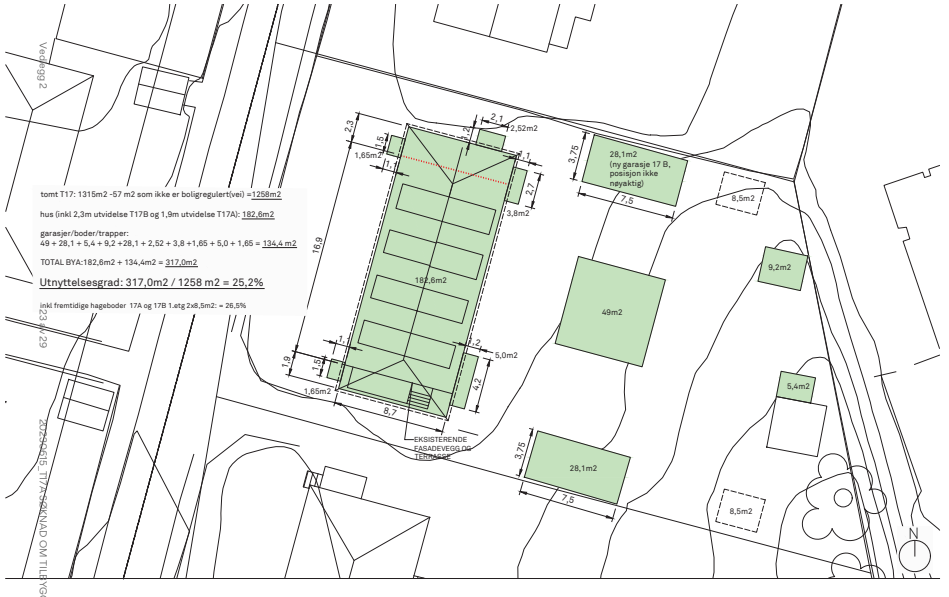
PERSPEKTIV VEST- OG SYDFASADE



EKS.SITUASJON



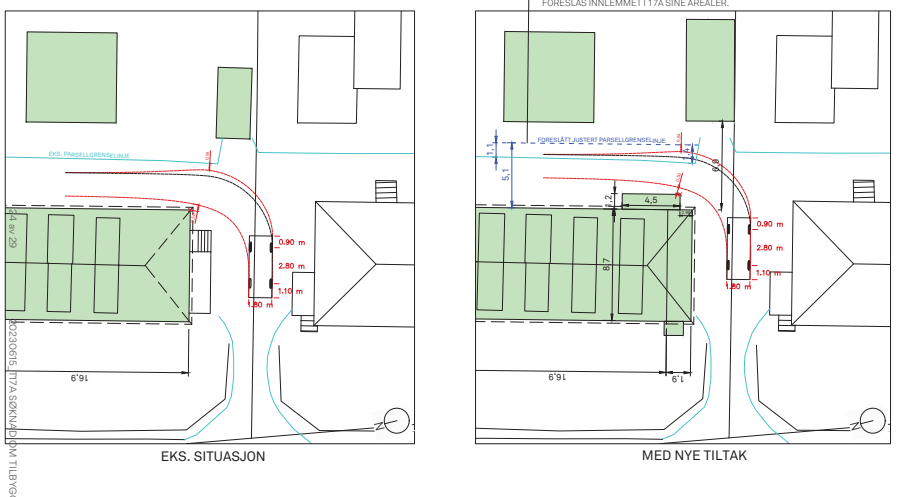
MED NYE TILTAK



TILTAKSHAVER **ØYSTEIN AUSTAD/LINN TALE HAUGEN OG XIUHUA ZHANG** TÅSENVEIEN 17A, 0853 OSLO	PROSJEKTERENDE ARKITEKT **ARKITEKT BOSHENG GAN** BORGENVEIEN 53B, 0373 OSLO / ORG.NR 990 280 231MVA TLF: +47 99 47 67 55 / E: GANBOSH@GMAIL.COM	PROSJEKT **T17A - TILBYGG** ADRESSE **TÅSENVEIEN 17 A, 0853 OSLO**	GNR/BNR/SNR **53/100/-**	TEGNINGSNR **A0101** TEGN./KTR. **BG/BG**	TEGNING **T17 - UTNYTTELSESGRAD** FASE **RAMMESØKNAD**	MÅLESTOKK A4 1:250 DATO 15.06.2023 REVISJON B

DENNE TEGNINGEN VISER INNTEGNET SPORINSKURVE(IHT STATENS VEGVESEN HÅNDBOK N100, SPORINGSKURVE FOR PERSONBIL) FOR EKS. SITUASJON SAMT FOR NY SITUASJON MED NYTT TILBYGG T17A OG NY FLYTTET GARASJE.

FOR Å IVARETA TILSVARENDE INNKJØRINGSSITUASJON SOM IDAG, FORESLÅS DET Å JUSTERE PARSELLINJENE SLIK AT NY GRENSE LIGGER 5,1M FRA FASADEVEGG (1,1 TIL 1,4M JUSTERING IFT DAGENS GRENSE), SLIK AT HELE INNKJØRINGSBANEN BLIR FELLESAREAL. DEN NYE TRAPPEN I FASADE ØST FORESLÅS INNLEMMET I 17A SINE AREALER.



TILTAKSHAVER **ØYSTEIN AUSTAD/LINN TALE HAUGEN OG XIUHUA ZHANG** TÅSENVEIEN 17A, 0853 OSLO	PROSJEKTERENDE ARKITEKT **ARKITEKT BOSHENG GAN** BORGENVEIEN 53B, 0373 OSLO / ORG.NR 990 280 231MVA TLF: +47 99 47 67 55 / E: GANBOSH@GMAIL.COM	PROSJEKT **T17A - TILBYGG** ADRESSE **TÅSENVEIEN 17 A, 0853 OSLO**	GNR/BNR/SNR **53/100/-**	TEGNINGSNR **A9101** TEGN./KTR. **BG/BG**	TEGNING **T17 - INNKJØRINGSPLAN** FASE **RAMMESØKNAD**	MÅLESTOKK A4 1:250 DATO 15.06.2023 REVISJON A

Oslo, 15.06.2023

Samtykke til tilbygg og garasje i Tåsenveien 17A

Vi bekrefter herved samtykke til tilbygg på sørsiden av huset 17A og riving/ bygging av ny garasje i henhold til søknadstekst datert 15.06.2023, samt tegninger datert 19.05.2023 av HusAr Arkitekter AS.

For Tåsenveien 17B, kjeller og 1.etg:

Julie Sand Fuglem A Fischer

For Tåsenveien 17B, loft og 2.etg:

Therese Hegvold Bordgjerdet

For Tåsenveien 15A, kjeller og 1.etg:

For Tåsenveien 15A, loft og 2.etg:

Merete Sandvik

For Tåsenveien 15B, kjeller og 1.etg:

For Tåsenveien 15B, loft og 2.etg:

Oslo, 15.06.2023

Samtykke til tilbygg og garasje i Tåsenveien 17a

Vi bekrefter herved samtykke til tilbygg på sørsiden av huset 17A og riving/ bygging av ny garasje i henhold til søknadstekst datert 15.06.2023, samt tegninger datert 19.05.2023 av HusAr Arkitekter AS.

For Tåsenveien 17B, kjeller og 1.etg:

.....

For Tåsenveien 17B, loft og 2.etg:

.....

For Tåsenveien 15A, kjeller og 1.etg:

.....

For Tåsenveien 15A, loft og 2.etg:

.....

For Tåsenveien 15B, kjeller og 1.etg: og loft: Anne Jonvik

.....

For Tåsenveien 15B, loft og 2.etg: og kjeller:

.....

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.11.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 29.11.23
Selskapsnummer: 7530 **Selskapsnavn:** Sporveisfunksjonærenes Brl.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Jardar Bakke er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ole Holm er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Søknad om utbygging av Tåsenveien 17A

Sakset fra saksfremstillingen: "Generalforsamlingen godkjenner utbygging av Tåsenveien 17 A i henhold til søknaden og vedlagte tegninger. Samtidig godkjenner generalforsamlingen en mulig framtidig utbygging av Tåsenveien 15A i hele husets bredde inntil 3 meter fra grensen. Utforming og beregning av utnyttelsesgrad vil bli presentert og behandlet på en senere generalforsamling."

☐ For

☐ Mot

**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.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Sporveisfunksjonærenes Borettslag avholdes torsdag 12. oktober 2023, kl. 18:00 i Tåsen IL Klubbhus, Tåsenveien 32.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av referent og minst én andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. FASADEPROSJEKTET - OPPDATERT BUDSJETT FOR VEDTAK OM PRØVEVEGG

På ordinær generalforsamling 23. mai 2023 fattet generalforsamlingen vedtak om at veien videre i fasadeprosjektet skulle være alternativ 2 «Vedtak om prøvevegg – full fasaderehabilitering». Saksfremstillingen til dette alternativet, inkludert en budsjettramme for prøvevegg på kr 500 000 inkl mva, ble vedtatt, sammen med følgende tillegg:

«Alternativ 2 skal også inneholde at USBL Prosjekt kommer med et nærmere anslag/budsjett på hva «lett» oppussing vil koste. Samt gjøre en visuell kartlegging av tilstanden av fasadene til alle husene i borettslaget.»

Saksfremstillingen i sin helhet, ble beskrevet slik i innkallingen til ordinær generalforsamling:

«Vedtak om prøvevegg – full fasaderehabilitering

Generalforsamlingen tar stilling til om vi ønsker et prosjekt der man fjerner all panel helt inn til og med opprinnelig kledning, kontrollerer innblåst isolasjon eller gjennomfører tiltak, og i tillegg river inn til innerste lag panel og kontroll/utskifting av innblåst isolasjon. USBL Prosjekt og styret vil da anbefale at man begynner med å ta en «prøvevegg».

Dersom man starter med en «prøvevegg» vil det være praktisk å gjøre dette hos noen som planlegger å bytte vinduer i nær fremtid. Vi vil da rive veggen helt inn til innblåst isolasjon slik at man kan vurdere tilstanden på denne. På bakgrunn av erfaringen fra prøveprosjekt vil man kunne presentere en konkret løsning og utarbeide budsjett som kan legges til grunn for vedtak i en senere generalforsamling.

Usbl Prosjekt vil bistå styret med å fremskaffe entreprenør og følge opp prosessen med «prøvevegg». Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å velge hvilket hus prøveveggen skal tas. Beslutningen skal være saklig begrunnet, avklares med de berørte andelseiere og basere seg på råd fra USBL Prosjekt.

Budsjett for prøvevegg har en ramme på kr 500 000 inkl mva.»

(Budsjettet for prosjektet ble ikke økt i vedtaket, selv om det kom inn et tilleggsarbeid på å «gjøre en visuell kartlegging av tilstanden av fasadene til alle husene i borettslaget».)

Etter generalforsamlingen har USBL Prosjekt hentet inn tilbud fra 2 entreprenører på å gjennomføre vedtaket, slik det er beskrevet i innkalling og protokoll fra generalforsamlingen. Dessverre har prisene i tilbudene ikke gjort det mulig å sette i gang prosjektet innenfor budsjettrammen på kr 500 000 inkl mva, som var forutsatt i saksfremstillingen.

USBL Prosjekt har derfor laget et oppdatert budsjett/øvre budsjettramme for prøvevegg-prosjektet, inkludert tillegget som ble vedtatt på ordinær generalforsamling *«Samt gjøre en visuell kartlegging av tilstanden av fasadene til alle husene i borettslaget.»*

Denne budsjettrammen er på kr 750 000 inkl mva.

Differansen på kr 250 000 mellom opprinnelig budsjettramme, og den nye, kan sammenfattes slik:

Kartlegging av fasader i 16 bygg,	90 000
Kostnader entreprenør	120 000
Eksterne konsulenter, inkl bygningsfysiker	40 000
Totalt	**250 000**

Oppdatert samlet budsjett for prøvevegg ser dermed slik ut:

Kartlegging av fasader i 16 bygg,	90 000
Kostnader entreprenør	520 000
Eksterne konsulenter, inkl bygningsfysiker	80 000
USBL konsulentarbeider med prøvevegg	60 000
Totalt	**750 000**

Styret ber generalforsamlingen votere over om vedtaket fra ordinær generalforsamling om prøvevegg inkl visuell kartlegging av fasadene skal opprettholdes, med den oppdaterte budsjettrammen på kr 750 000.

Forslag til vedtak:

Vedtaket fra ordinær generalforsamling om prøvevegg inkl visuell kartlegging av fasadene opprettholdes, med oppdatert budsjettramme på kr 750 000.

Dersom forslaget over faller, bes generalforsamlingen subsidiært votere over følgende forslag til vedtak:

USBL Prosjekt får i oppdrag å kartlegge status for alle bygningene/fasadene i borettslaget for å komme med et nærmere anslag/budsjett på hva «lett» oppussing vil koste. USBL prosjekt ser for seg at et slikt prosjekt blir iht åpen bok og medgåtte kostnader, både for administrasjon og utførelse.

Oslo, 4. oktober 2023
I styret for Sporveisfunksjonærenes Borettslag

Jardar Bakke Anne Cathrine Wangberg Mona Haukland

Mads Alexander Sabel Mathis Fürst

VEDTEKTER

For Sporveisfunksjonærenes borettslag org. nr. 953 580 950.

endret i 1997, § 15 ble revidert i 2002, revisjon og tilpasninger til borettslagslov på GF 2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sporveisfunksjonærenes borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføring av andre bygg enn boligbygg (herunder garasje) når de skal bruker til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

1-3 Borettslagets eiendom
Borettslaget består av 64 andeler, og eier til sammen 16 firemannsboliger på følgende adresser:

Gnr. 47 bnr. 89 – Ugleveien 4 og 6

Gnr. 53 bnr. 106 – Ugleveien 8, 10 og 12, og Tåsen Alle 11 og 13

Gnr. 47 bnr. 73 – Jutulveien 24 og 26

Gnr. 53 bnr. 99 – Tåsenveien 15

Gnr. 53 bnr. 100 – Tåsenveien 17

Gnr. 53 bnr. 121 – Tåsenveien 33, 35, 37, 39 og 41

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med lov eller vedtekter.

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Andelseier plikter å rette seg etter de ordensregler som styret fastsetter.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 dager(korttidsutleie) i løpet av året.

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

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal, som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt eller reparerer han ikke skader han plikter å utbedre, kan borettslaget la arbeidet utføres på hans kostnad.

(9) Andelseier plikter å holde hagen som tilhører leiligheten i ordentlig og forsvarlig pen stand. Hvis dette ikke skjer, kan nødvendig arbeid utføres av borettslaget på andelseiers bekostning.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Dette gjelder kun i den opprinnelige bygningskropp, og ikke tilbygg oppført i andelseiers regi. Se nærmere reglene om utbygging og bruksbytte.

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

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

4-3 Særskilt om grensen mellom andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt:

Ansvar for vedlikehold og drift

Utvendig vedlikehold	Borettslaget	Andelseier
Vegger, til og med vindusgerikt	X	
Ytterdør	X	
Vinduer, inkludert ramme		X
Tak/takrenner og nedløp	X	
Piper over tak	X	
Utelys		
- strøm og utbedringer	X	
- pærer		X
Ringeklokke ute og inne		X
Trapper ved hovedinngang	X	
Trapper ved vinterhage		X
Vannkran utendørs	X	
Tørkestativ	X	
Gjerder		
- mellom parseller		X
- mot offentlig vei og naboeiendommer	X	
- mellom hus og innkjørsel	X	
Porter mot offenlig vei	X	
Drenering - til opprinnelig kjellerbruk	X	

Drenering - etter bruksendring		X
Kjellermur/kjellervinduer	X	
Økt vedlikehold pga utbygging		X
Postkasser		X
Søppelkasser	X	
Felles stige (to hus pr stige)	X	
Hage		X
Snømåking		X
Innvendig vedlikehold		
Vedlikehold av fellesrom og oppgang		X
Vask av fellesrom		X
Tilførsel av strøm til hus	X	
Hovedsikringsskap	X	
Stigeledning		X
Sikringsskap og el-opplegg i leilighet		X
Lys i fellesrom	X	
- strøm og utbedringer	X	
- pærer		X
Oppstaking/vedlikehold avløp		
- fram til soil-rør		X
- fra og med soil-rør	X	
Vanninntaksledning		
- til og med felles stoppekran for oppgang	X	
Brannsluknings- og brannvarslingsutstyr		X
Feileluker før utbygging	X	
etter utbygging		X
Kjeller: vedlikehold av vegger, gulv, himling		
- til opprinnelig kjellerbruk	X	
- etter bruksendring		X

Revidert 2002 og 2019

4-4 Avtale om bruksbytte

(1) Andelseier i 1 og 2 etasje i samme oppgang kan inngå avtale om bruksbytte av opprinnelige fellesarealer i kjeller og loft. Bruksbytteavtalen innebærer at andelseier i 2 etasje får eksklusiv bruksrett til arealer på loft/kjeller, og andelseier i 1 etasje får eksklusiv bruksrett til arealer i kjeller/loft. Avtalen kan omfatte hele eller deler av lofts- og kjellerarealene. Generalforsamlingen delegerer myndighet til å godkjenne bruksbytteavtaler til styret. Bruksbytteavtalen underskrives av begge parter, og sendes styret i tre eksemplarer for godkjenning og underskrift.

(2) Bruksbytteavtalen skal inneholde følgende elementer:

- avtale om arealfordeling(inkludert målsatt tegning),

- plassering av lovbestemte bodareal,

- sikre at alle i huset har tilgang til stoppekran og felles sikringstavle etter ombyggingen; Den som bygger om eller bygger ut må sørge for at alle naboer i huset har tilgang til felles

sikringsskap, stoppekran og koblingboks for telefon. Videre må avtalen inneholde beskrivelse av kostnadsfordeling forbundet med imøtekommelse av myndighetenes krav til brannsikring og brannvarslingsutstyr. Utbygger av kjeller har ansvar for stengning av stoppekran til utekran på vinterstid.

(3) De arealer som andelseier får eksklusiv bruksrett til ved bruksbytte blir en del av andelseierens eksisterende bolig, og skal på samme måte benyttes av andelseieren som bolig eller ytre rom i samsvar med vedtekter, husordensregler og andre bestemmelser i borettslaget.

4-5 Søknad om ombygging og tilbygg

(1) En andelseier må skriftlig søke borettslaget om tillatelse til å bygge om eller bygge ut boligen.

(2) Søknaden må inneholde tegninger i målestokk 1:100, og alle relevante opplysninger om byggingen.

(3) En forutsetning for ombyggingen/påbyggingen er at alle øvrige andelseiere i huset skriftlig har samtykket i byggingen. Det må i tillegg sendes nabovarsel til øvrige naboer. Liste over nabovarsel legges ved søknaden.

(4) Styret har fullmakt til å godkjenne ombygging og utbygging i de saker der generalforsamlingen tidligere uttrykkelig har gitt styret fullmakt til godkjenning av tiltak uten behandling på ny generalforsamling(typegodkjente løsninger). Annen ombygging eller utbygging krever samtykke fra generalforsamlingen med 2/3 flertall, jfr. brl § 8-9.

(5) Arbeidene med ombygging/tilbygg kan ikke starte før skriftlig tillatelse fra offentlige myndigheter foreligger. Slik tillatelse skal forevises styret før arbeidene startes opp.

(6) Styret kan fastsette hvordan kontroll av byggearbeidene skal foretas. Kostnadene ved dette dekkes av andelseieren. Andelseier plikter å sende kopi av ferdigattest.

4-6 Særskilt om ombygging av kjeller og loft, og om tilbygg til opprinnelig bygningskropp

(1) All ombygging og utbygging er borettslagets eiendom og andelseier kan ikke kreve noen kompensasjon verken økonomisk eller på annen måte fra borettslaget eller nabo i forbindelse med ombygging/utbygging.

(2) Alle byggekostnader ved byggingen dekkes av andelseieren.

(3) Alle økninger i borettslagets driftskostnader som skyldes ombyggingen/påbyggingen skal dekkes av andelseieren. Dette kan for eks. være økte kommunale avgifter, økt forsikring osv.

(4) De arealer som andelseier får eksklusiv råderett over ved bruksbytte eller tilbygg, blir en del av andelseierens eksisterende bolig, og skal på samme måte benyttes av andelseieren som bolig eller ytre rom i samsvar med lov, vedtekter og husordensregler.

(5) I boliger der nåværende eller tidligere andelseier har bygd ut kjeller eller loft, eller har foretatt påbygninger, har andelseieren ansvaret for både det indre og det ytre vedlikehold av det ombygde areal/påbygg. Når styret finner det hensiktsmessig kan styret la felles vedlikeholdsprosjekter også omfatte slike utbygde deler mot at ansvarlig andelseier dekker kostnadene ved dette.

(6) Ønsker en andelseier mer strøm, må han selv dekke kostnadene til dette. Arbeidet må først meldes til styret og utføres av autorisert installatør. Ønsker en annen andelseier i huset å knytte seg til opplegget, har han rett til det hvis det ikke skaper vesentlige ulemper, og han betaler sin forholdsmessige andel av investeringen.

(7) Det er ikke anledning til å ombygge kjeller eller loft til egen leilighet/eller boenhet.

(8) Utbygger av kjeller har ansvar for stengning av stoppekran til utekran på vinterstid.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

- Eventuelt valg av revisor

- Fastsetting av godtgjørelse til styret

- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Vedlegg 1

Utkast til

Avtale om bruksbytte i Sporveisfunksjonærenes borettslag

Basert på «Regler for bruksbytte av kjeller/ loft , ombygging av disse arealer, samt tilbygg. (revidert 2002).

1. **Partene**
   Denne avtale inngås mellom andelsnummer xx(1 etasje) og andelsnummer yy(2 etasje) i (adresse xx – oppgang A/B). Denne avtale forplikter avtalens parter og fremtidige eiere av andelene.

2. **Bruksbytte**
   Andelseiere i *(adresse, oppgang A/B)* er enige om bruksbytte av kjeller og loft.

   De arealer som andelseier får eksklusiv råderett over ved bruksbytte blir en del av andelseierens eksisterende bolig, og skal på samme måte benyttes av andelseieren som bolig eller ytre rom i samsvar med husleiekontrakt, vedtekter og andre bestemmelser i borettslaget.

3. **Arealer**
   Andelseier i 1 etasje fristiller areal på loft i sin helhet for andelseier i 2 etasje. Andelseier i 2 etasje fristiller i sin helhet arealer i kjeller for andelseier i 1 etasje. Se målsatt tegning som følger som vedlegg 1 til denne avtale.

   (Et fullstendig bruksbytte innebærer at andelseier i 2 etasje netto mottar mindre areal enn andelseier i 1 etasje, da kjelleretasjen er større enn loftsetasjen. Dette bør tas hensyn til i avtalen, og partene bør bli enige om en løsning. Som eksempel på løsninger som tidligere er benyttet nevnes: Andelseier i 1 etasje bygger og bekoster bod for 2 etasje på uteareal, 2 etasje beholder en bod eller vaskerom i kjeller – Men her må partene finne en god løsning for sitt behov.)

4. **Styrets godkjenning**
   Partene sender avtalen til styret for godkjenning, og avtalen er ikke gyldig uten styrets godkjenning.

5. **Ombyggingsarbeider**
   Ombyggingsarbeider innenfor typeløsninger som er godkjent av generalforsamlingen, kan godkjennes av styret. Andelseier som skal bygge om, må derfor søke styret skriftlig om godkjenning av byggearbeidene. Annen ombygging eller utbygging enn de typegodkjente løsningen krever samtykke fra generalforsamlingen med to tredjedels flertall, jfr. borettslagslovens § 8-9.

   All ombygging og utbygging er borettslagets eiendom, og andelseierne omfattet av denne avtale kan ikke kreve noen kompensasjon verken økonomisk eller på annen måte fra borettslaget eller nabo i forbindelse med ombygging/utbygging.

   Løsning for lovbestemt bodareal må beskrives.

   Den som bygger om eller bygger ut må sørge for at alle naboer i huset har tilgang til felles sikringsskap, stoppekran og koblingboks for telefon, kabel-tv, fiber osv.

   Utbygger av kjeller har ansvar for stengning av stoppekran til utekran på vinterstid.

6. **Kostnadfordeling**
   Alle byggekostnader ved byggingen dekkes av den andelseier som utfører utbyggingen. Andelseieren dekker videre alle kostnader til vedlikehold og reparasjon av det ombygde areal/tilbygg, både innvendig og utvendig, jfr. husleiekontraktens pkt 7.

   Alle økninger i borettslagets driftskostnader som skyldes ombyggingen/påbyggingen skal dekkes av den aktuelle andelseier. Dette kan være økte kommunale avgifter, økte skatter og avgifter, økt forsikring, økte vedlikeholdskostnader osv.

   utbygging av (beskrivelse av utbygging som utløser krav) som utløser krav om brannvarsling, brannsikring og andre tilleggskrav som følger som en direkte følge av utbyggingen, skal dekkes av *(x andeleier/andelseierne i fellesskap/andelseierne etter følgende brøk x/y).*

7. **Særskilte regler**
   (Her bør avtale om spesielle forhold inntas. Dette kan være midlertidige løsninger i byggefasen, regler om hvem som skal bekoste den midlertidige løsningen, eller andre særordninger partene blir enige om. Husk på at avtalen skal være balansert, slik at fordeler og ulemper for begge parter veies godt opp mot hverandre. En avtale som er for ubalansert kan risikere å ikke bli godkjent av styret, under henvisning til borettslagslovens § 7-13 og § 8-15)

8. **Samtykke fra berørte parter**
   En forutsetning for ombyggingen/påbyggingen er at alle øvrige andelseiere i huset skriftlig har samtykket i byggingen. Det må i tillegg sendes nabovarsel til øvrige naboer. Liste over nabovarsel legges ved søknaden.

9. **Samtykke fra offentlige myndigheter**
   Arbeidene med ombygging/tilbygg kan ikke starte før skriftlig tillatelse fra offentlige myndigheter foreligger. Den andelseier som skal utføre tiltak som utløser krav om tillatelse er ansvarlig for at nødvendig søknad blir sendt inn og godkjent. Slik tillatelse skal forevises styret før arbeidene startes opp.

10. **Ferdigstillelse**
    Styret kan fastsette hvordan kontroll av byggearbeidene skal foretas. Kostnadene ved dette dekkes av andelseieren. Andelseier plikter å sende kopi av ferdigattest til styret.

11. **Signatur og godkjenning**
    Brukbytteavtale underskrives av begge parter og sendes styret i tre eksemplarer for

godkjennelse og underskrift.

Sted/dato

_____ _____

(navn)

ORDENSREGLER

FOR

SPORVEISFUNKSJONÆRENES BORETTSLAG

SIST ENDRET I 2002 OG VED STYREVEDTAK AV 26.11.2019

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstands-medlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med, og overholder dem.

Dersom borettslaget etablerer særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Husansvarlig

I hvert hus velges en kontaktperson, kalt husansvarlig. Vedkommende melder fra til styret om skader, nødvendig vedlikehold og annet. Vedkommende kan også pålegges oppgaver av styret for oppfølgning mot beboerne i de enkelte hus.

3. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:
- på hverdager klokken 0700-2000
- i helg og helligdager klokken 1000-1800

4. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboere og andelseiere skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet. Hagekraner skal i frostperioden være tømt og stengt.

- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

- at våtrom brukes slik at skader unngås. I klosett må det ikke kastes avispapir, bleier, bind, gulvkluter eller annet som kan føre til fortetting av rør.

- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.

- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.

- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- at felles trappeoppganger og andre fellesrom ikke brukes til hensetting av private eiendeler eller benyttes som garderobe. Barnevogner/rullator kan imidlertid plasseres på slike arealer, forutsatt at dette ikke vanskeliggjør ferdselen. Arealene må ikke under noen omstendighet brukes på en slik måte at det hindrer fri ferdsel i alle rømningsveier, også fra kjeller og loft. Utendørs kan beboerne i de enkelte hus bli enige om plassering av sykler og barnevogner på fellesarealet. Ellers må andelseier oppbevare sine ting på sin hageparsell.

- at eksplosiver, flyktige eller illeluktende gjenstander, væsker eller gasser ikke oppbevares i leilighet, kjeller eller loft eller annet fellesrom.

- at inngangsdører er låst etter kl. 22.00, og ellers at vinduer i fellesareal holdes lukket.

- at fellesrom og gårdsplass må holdes ryddig og i orden.

5. Renhold

Andelseierne i oppgangen har turvis ansvar for vask av trappeoppganger og fellesrom i bygningen. Inngangspartier og trappeoppganger rengjøres minst en gang pr. uke.
Andelseierne som deler gårdsplass, tørkeplasser, stikkveier og andre felles utearealer, har turvis ansvar for rydding og renhold av utearealene.

6. Snørydding og sandstrøing

Andelseierne som deler inngang, gårdsplass, gangstier og stikkveier har turvis ansvar for snørydding og sandstrøing i den utstrekning oppgaven ikke utføres av borettslaget.

7. Avfall

Alle hus har egne søppelkasser for husholdningsavfall og papir. Avfall som legges i søppelkassene skal være innpakket. Det er kun husholdningsavfall som kan legges i søppelkassene. Søppelkassene må ikke fylles med mer enn at lokket slutter tett til.

Annet avfall (bygningsmaterialer, farlig avfall og lignende) må andelseierne fjerne på annen måte. Slikt avfall må fjernes fra fellesarealer og hager innen rimelig tid. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Avfall som ikke kan kastes i borettslagets beholdere leveres på gjenbruksstasjon eller returpunkt av andelseier selv.

8. Belysning

Andelseierne i oppgangen har turvis ansvar for å påse at lamper utenfor inngangsdør er tent så lenge det er mørkt ute. De har tilsvarende ansvar for å skifte og bekoste lyspærer til utebelysningen samt fellesrom i oppgangen. Den som oppdager at en lampe er defekt må gi borettslaget melding.

9. Parkering og kjøring

Parkering i hagen og på fellesareal er ikke tillatt uten styrets godkjenning. Motorkjøretøy må uansett ikke plasseres slik at de hindrer ferdselen eller er til ulempe eller sjenerer naboene. Etablering av nye parkeringsplasser må normalt til behandling på generalforsamlingen. Gårdsplassene må ikke nyttes som reparasjonsverksted.

Kjøring på borettslagets eiendom skal skje i gangfart.

10. Grilling og røyking

Av hensyn til naboene bør grilling gjøres på hageparsellen. Grilling på balkong er kun tillatt ved bruk av elektrisk grill. Den som griller må uansett ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Røyking på innvendige fellesarealer er forbudt med hjemmel i røykeloven. Det henstilles om å ikke røyke på balkongene, da det lett blir til sjenanse for de nærmeste naboer.

11. Hager

Andelseier plikter å holde hagen opparbeidet, beplantet og i pen stand.

Det er ikke tillatt med trær som er plassert nærmere naboparsellen enn 1/3 av treets høyde. Skal det plantes trær nærmere parsellgrensen eller i grensen, må det søkes til styret, samt innhentes samtykke fra parsellnaboer.

Tillatt maksimum høyde på busker og trær er ellers 5-6 meter. Dette gjelder ikke frukttrær og enkeltstående eldre trær som ikke er til sjenanse for naboene, og hvor samtykke er innhentet fra styret og naboer, som beskrevet over.

Tre, greiner, og røtter som stikker inn på naboparsell eller fellesområde, og er til skade eller ulempe for andre, har henholdsvis parsellnabo og borettslaget, rett til å kutte eller skjære av i grenselinjen. For trær og greiner gjelder dette bare når parsellnabo er varslet og gitt mulighet til å fjerne disse selv innen rimelig tid. Beplantning som virker skjemmende eller sjenerer naboene kan pålegges fjernet.

Kompost og hageavfall plasseres på egen hageparsell, og på en måte som ikke er til sjenanse for naboene. En gang pr. år arrangerer borettslaget felles henting av hageavfall. Dette skjer normalt i begynnelsen av mai.
Hagen skal ikke brukes til varig lagringsplass for bygningsmaterialer eller lignende.

Det tillates ikke større terrengendringer uten styrets tillatelse. Harde flater i form av plattinger og gangarealer kan ikke utgjøre hovedtyngden i hagen.

Oppføring av utebod, etablering av større plattinger, levegger, utendørs ildsted, oppføring av større mur/trapp og lignende må søkes styret.

Bråtebrenning og hagevanning må bare skje i samsvar med gjeldende bestemmelser for Oslo kommune.

12. Gjerder

I eiendomsgrenser mot naboeiendommer og mot offentlig vei holder borettslaget gjerde, inkludert port.

Mellom de enkelte hageparseller og i overgang mot fellesareal, kan det etableres hekk. Det bør tilstrebes et enhetlig uttrykk på hekkene. Høyde på hekk kan ikke overstige 200 cm, målt fra den laveste side der det er fallende terreng.
Gjerde mellom hageparseller eller mot fellesareal må søkes til styret for godkjenning.

13. Utleie

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

14. Dyrehold

Husdyr må ikke holdes uten skriftlig samtykke fra husets øvrige andelseiere. Tillatelsen skal forelegges styret for godkjenning. Tillatelsen kan når som helst tas tilbake dersom det innkommer begrunnede klager. Tillatelse må innhentes for det enkelte dyr.

Beboere som holder dyr skal sørge for at dyreholdet ikke sjenerer noen.

Utendørs innhegning, bur, hus til dyr og lignende må søkes særskilt til styret.

15. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Projekt Planung AS
Universitetsgata 12
0164 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.02.2024
	202304456 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	UGLEVEIEN 10B	Eiendom:	53/106/0/0
Tiltakshaver:	Terje Hogganvik	Søker:	Projekt Planung AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Ugleveien 10 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innlemming og bruksendring av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel, mottatt 06.02.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven 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 202304456			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			9/4
Plan underetasje - målsatt	23016-ARK-05M	15.06.2023	9/11
Plan 1. etasje	23016-ARK-06	15.06.2023	9/12
Snitt A-A - målsatt	23016-ARK-07M	15.06.2023	9/13
Snitt B-B - målsatt	23016-ARK-08M	15.06.2023	9/14
Snitt C-C - målsatt	23016-ARK-10M	15.06.2023	9/16
Fasader	23016-ARK-12	15.06.2023	9/17

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

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

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gudbrand Hasvold - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
Terje Hogganvik, Ugleveien 10B, 0853 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Josefines gate 29
0351 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.02.2023
	202300213 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	UGLEVEIEN 10B	Eiendom:	53/106/0/0
Tiltakshaver:	Dag Arne Thoresen	Søker:	ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest – Ugleveien 10 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av del av loft fra tilleggsdel til hoveddel mottatt 31.01.2023.

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

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202300213			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan loft	101	22.11.2022	1/8

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

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Dag Arne Thoresen, Ugleveien 10 B, 0853 OSLO

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Thoresen, Dag Arne
Ugleveien 10
0853 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	950037311	95/44422

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Stine Aa. Pedersen	10. juli 1995

Arbeidssted : 053/0106 Ugleveien 10
Byggherre : Thoresen, Dag Arne, Ugleveien 10. 0853 OSLO
Arbeidets art: UTBYGGING AV LOFT

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Vi viser til Deres søknad om byggetillatelse innkommet 13. juni 1995.

Det søkes om å utvide eksisterende leilighet i 2. etasje til også å omfatte en del av bygningens loft. Eiendommen er bebygget med flere like 4-mannsboliger som består av 2 etasjer samt loft og kjeller.

I forbindelse med loftsinnredningen søkes det om å sette inn overlysvinduer i takflaten og vinduer i vestfasaden. Det søkes videre om å etablere en veranda over eksisterende påbygg i 2. etasje.

Arealet på loftet benyttes nå som boder. Arealet er delt mellom leilighetene i 1. og 2. etasje. I brev av 29. juni 1995 opplyser søker at det er foretatt en bytteordning som er godkjent av borettslaget. Bytteordningen medfører at både 1. og 2. etasje får forskriftsmessige bodarealer. Det opplyses videre at ordningen er i tråd med tidligere delingsavtaler som er inngått i borettslaget i forbindelse med utbygginger av loft/kjellere.

Naboer og gjenboere er varslet om arbeidene uten at det har kommet inn noen bemerkninger.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1, 2, 3, 4 og 5 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Søknaden har vært forelagt Brannvesenet for uttalelse 28.06.95. Det må monteres utvendig rømningstrapp fra loftet som erstattning for rømningstau påtegnet tegning nr. 5.

Det forutesettes at de nye vinduene i vestfasaden får en utforming som er tilpasset bygningens øvrige vinduer. Overlysvinduene må komme i liv med takflaten.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Statiske beregninger med konstruksjonstegninger må innsendes og godkjennes.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

01. Ansvarshavende være godkjent.

02. Statisk redgjørelse være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

Stine Aa. Pedersen
Ingeniør II

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hagfors, Bjørn
Hammerstadsgata 44
0363 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	950037311	95/51332

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Stein B. Engeseth	16. august 1995

Arbeidssted : 053/0106 Ugleveien 10
Byggherre : Thoresen, Dag Arne, Ugleveien 10, 0853 OSLO
Arbeidets art: UTBYGGING AV LOFT

BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

HELE ARBEIDET

Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av:
1. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
2. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 09.00 til 14.30, tlf. 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påvalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Stine Aa. Pedersen
Ing.II

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Thoresen, Dag Arne
Ugleveien 10

0853 OSLO

Hagfors, Bjørn
Hammerstadsgata 44

0363 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	950037311	96/5496

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Stein B. Engeseth	31. januar 1996

Arbeidssted : 053/0106 Ugleveien 10
Byggherre : Thoresen, Dag Arne, Ugleveien 10, 0853 OSLO
Arbeidets art: UTBYGGING AV LOFT

BRUKSTILLATELSE - melding om gjenstående arbeider.

Denne meldingen gjelder som midlertidig brukstillatelse.

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 01.05.96. Ansvarshavende må sende skriftlig melding til Plan- og bygningsetaten når nedennevnte mangler er rettet:

1. Det skal være dører i kvalitet B30-S eller eksisterende dører opprustet til tilnærmet B30 kvalitet, selvlukkende, mellom trapperom og bruksenheter samt mellom trapperom og kjeller.

2. Bygningsdeler som fungerer som skille mellom trapperom og kjeller skal tilfredsstille brannmotstand B30. Dette gjelder underside av trapp opp mot 2. etg. og veggskille mellom trapperommet og kjellertrapperomdelen.

3. Det skal være nettilsluttede, seriekoplede røykvarslere med detektorer på begge plan, kfr. også byggeforskriftenes kap. 31:4.

4. Det skal være godt synlig lett tilgjengelig og fast montert, slukningsapparat eller husbrannslange som har tilstrekkelig kapasitet og når frem til hele leiligheten, kfr. byggeforskriftenes kap. 30:93.

5. Det skal være solide håndlister på begge sider av internttrapp, kfr. byggeforskriftenes kap. 44:34.

6. Vertikaltstående vinduer over 1. etg. skal ha barnesikring, kfr. byggeforskriftenes kap. 43:23.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Stein Engeseth
Stein B. Engeseth
Ing.I

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekspl.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Thoresen, Dag Arne
Ugleveien 10

0853 OSLO

Hagfors, Bjørn
Hammerstadsgata 44

0363 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/møppenr.	Journr.
531.7	950037311	96/29231

Deres ref.

Vår saksbeh.
Stein B. Engeseth

Dato
30. april 1996

Arbeidssted : 053/0106 Ugleveien 10
Byggherre : Thoresen, Dag Arne, Ugleveien 10, 0853 OSLO
Arbeidets art: UTBYGGING AV LOFT

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Overingeniør

Stein B. Engeseth
Ing.I

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 22 66 - 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumsekp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 820 80150

Akers Bygningsvæsen
Jnr. 236-1923
Dat. 29-9-23
Antal Bilag: 4.

Akers Bygningsvæsen
Bil. Nr. 53 8 paamf 33 No. II
Matrikkel M.G.B. 6
Bileg nr. 1

kfr. m. 33.

D Bilket

Ekspeditions-Dokument

angaaende Anmeldelse ifølge Lov af 1923 Kapitel IX
paa gr.nr. 53 br.nr. 8 Aasen.
tomt nr. til gate nr.
Eier: Ugaards Jordbrukerens Byggelikap.
Ansvarshavender:
Indlevert 29. September 1923 Attestert 2l 1/10.24.

1040-B-23
Bilag Nr. 1

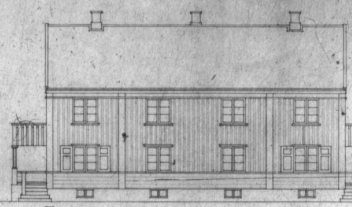
----ooOoo----

Oversender hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grunden nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servituter o.s.v.

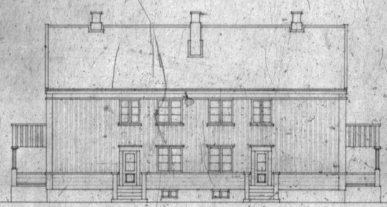
Akers Bygningschefs kontorden

Overs... ...ingschefen til uttalelse.
Akers reguleringschefs kontor, den 5/10 1923
For reguleringschefen
D Jorn

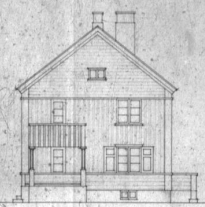
Maaling er rekvirert, ellers
A.no. 688-23 Intet at bemerke
Akers ...ingschefs kontor, 15/10-23



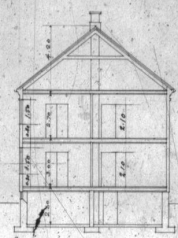
-FASADE·MOT·SYD-



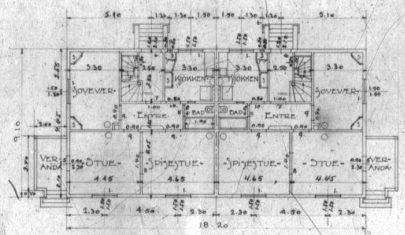
-FASADE·MOT·NORD-



-GAVLFASADE-

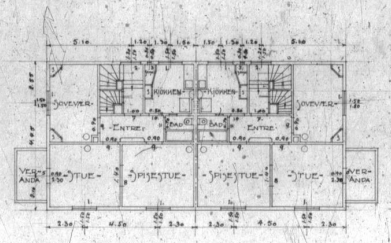


-SNITT-

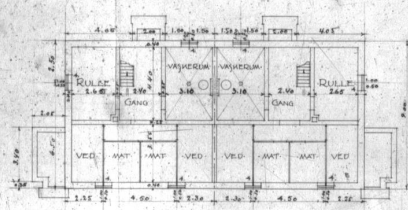


-1STE ETAGE-

·OBS! DØR- OG VINDUSMÅLER KARMMÅL·



-2DEN ETAGE-



-KJELDER-

-TAASEN-

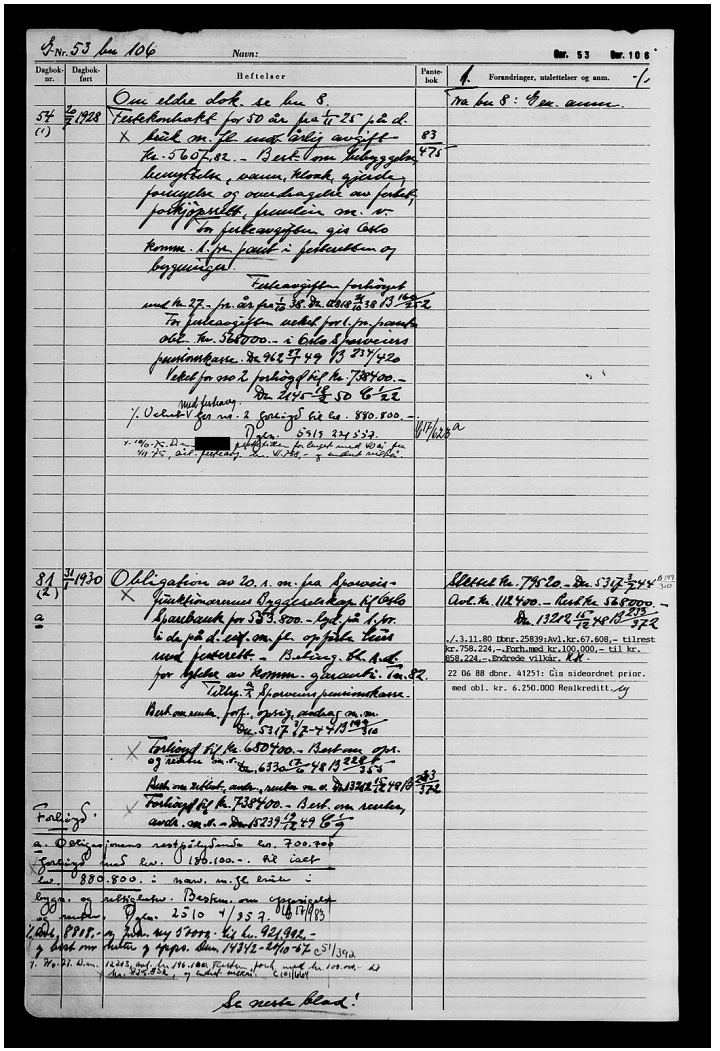
·SPORV FUNKTION·ENGGE·
·DELSKAP·BOLIGTYPE: A
·FOR 4 FAMILIER MED FAA·
·3 VÆR. KJØKKEN ENTRE OG BAD·
·165,62 M² = M = 1:100

BYGN. 33

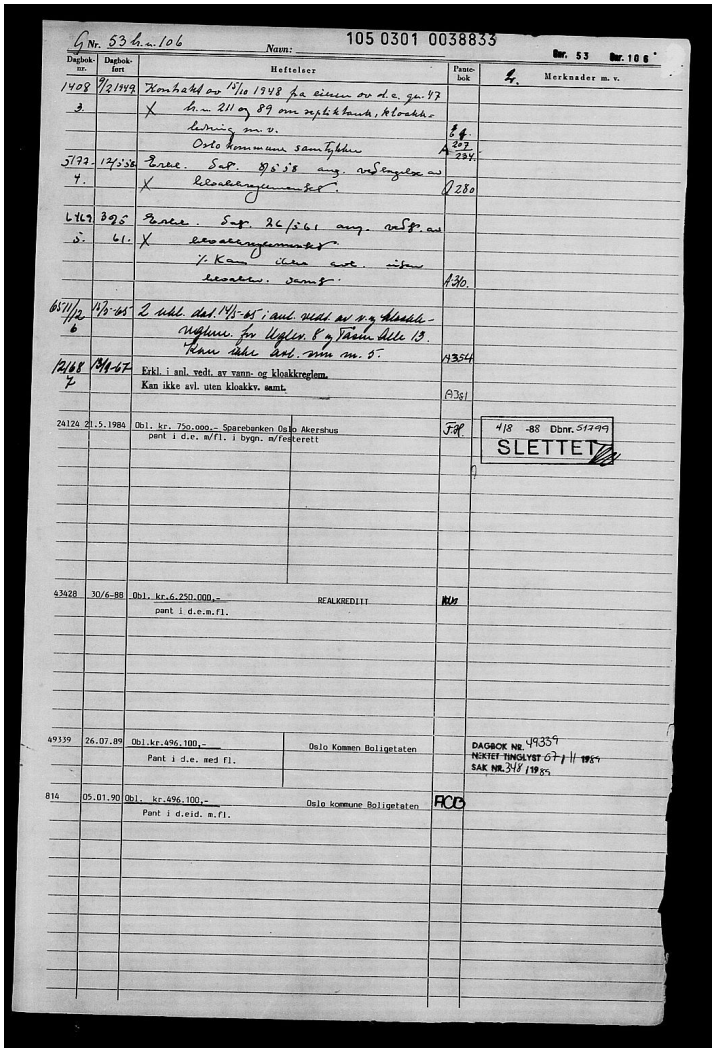
18 JUNI 25

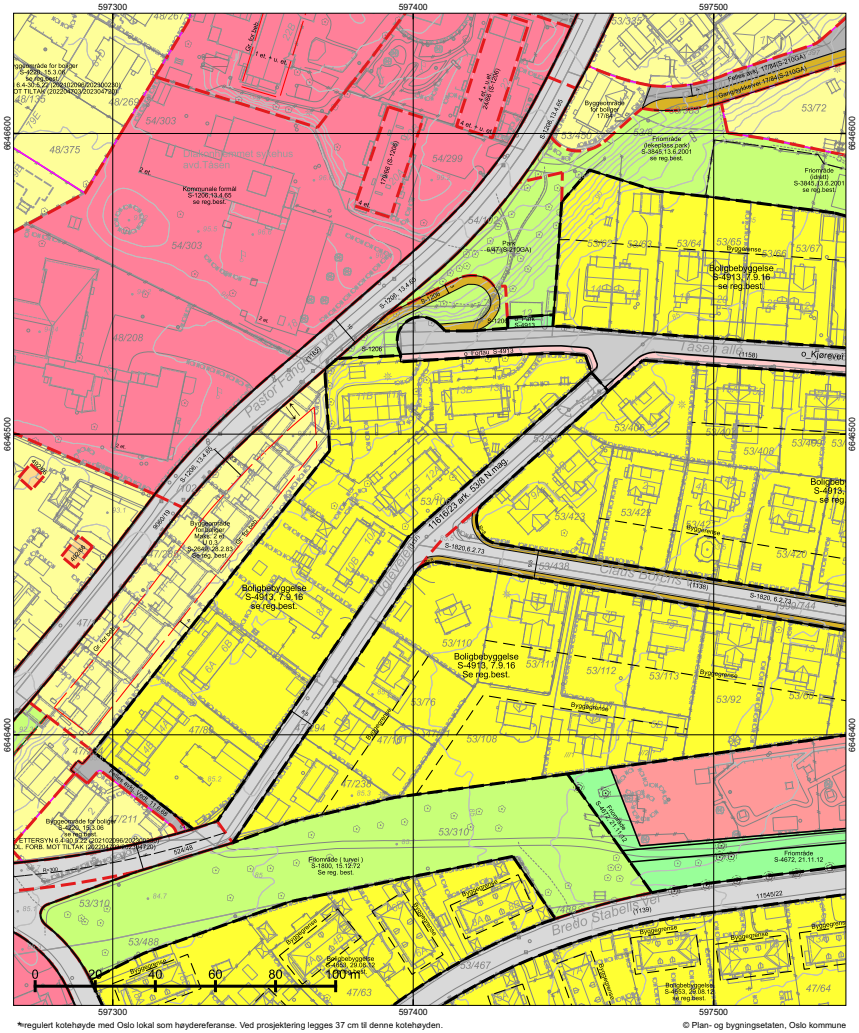
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Arkivverket
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad (sladdet)



Arkivverket
Oslo fylke, Oslo, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 111 - Garasje i boligområde
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 161 - Helse- og sosialinstitusjon
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 04.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

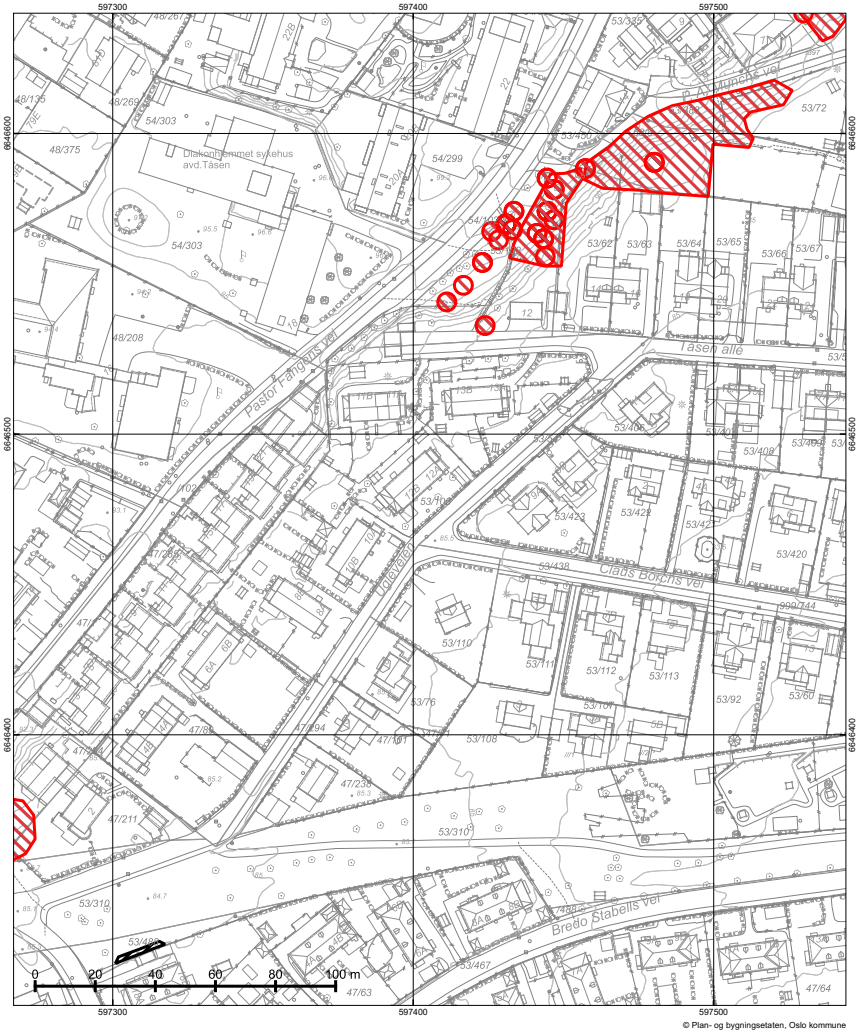
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 232313/ 86509234
Deres ref.: 42153/ KD@MSNOP
Adresse: UGLEVEIEN 10B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 53/106

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

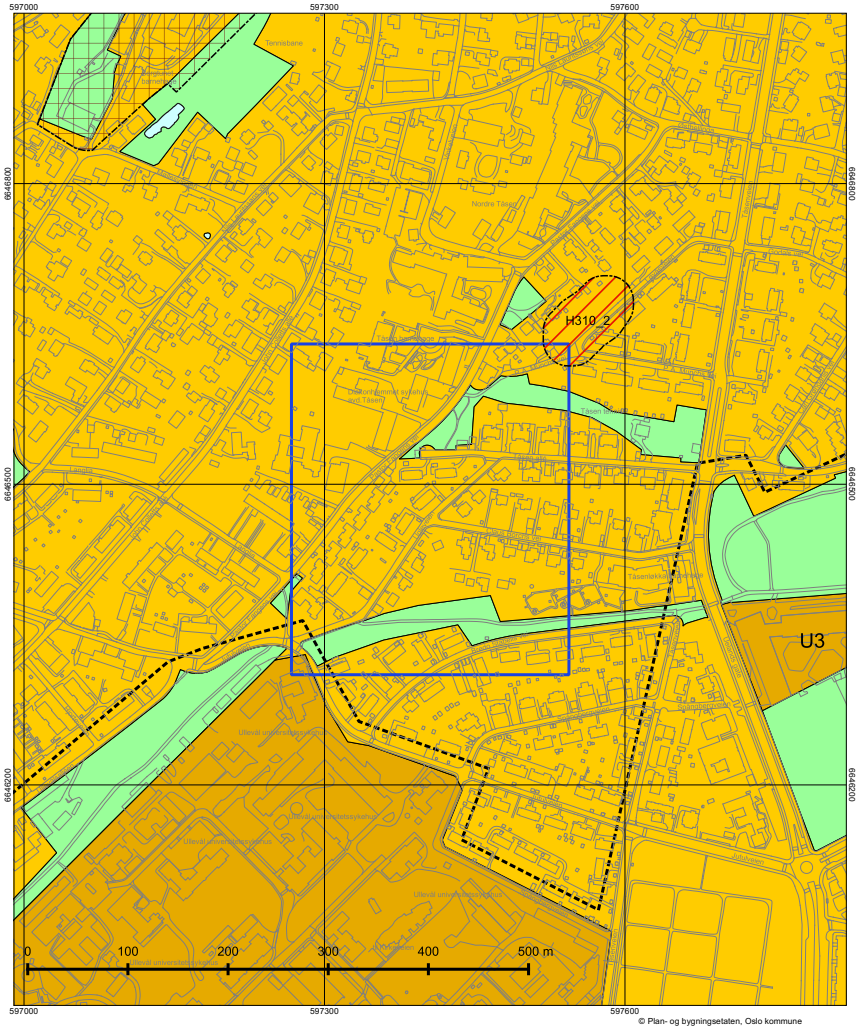
Dato: 04.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 232313/ 86509234
Deres ref.: 42153/ KD@MSNOP
Adresse: UGLEVEIEN 10B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 53/106

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232313/86509234
Deres ref.: 42153/ KD@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kamilla Dagsland
UGLEVEIEN 10B

Dato: 04.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509234
8427751

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.53 BNR. 106

Vi viser til bestilling av 20250404 for UGLEVEIEN 10B.

GNR. 53 BNR. 106

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.06.1926.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

6752 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

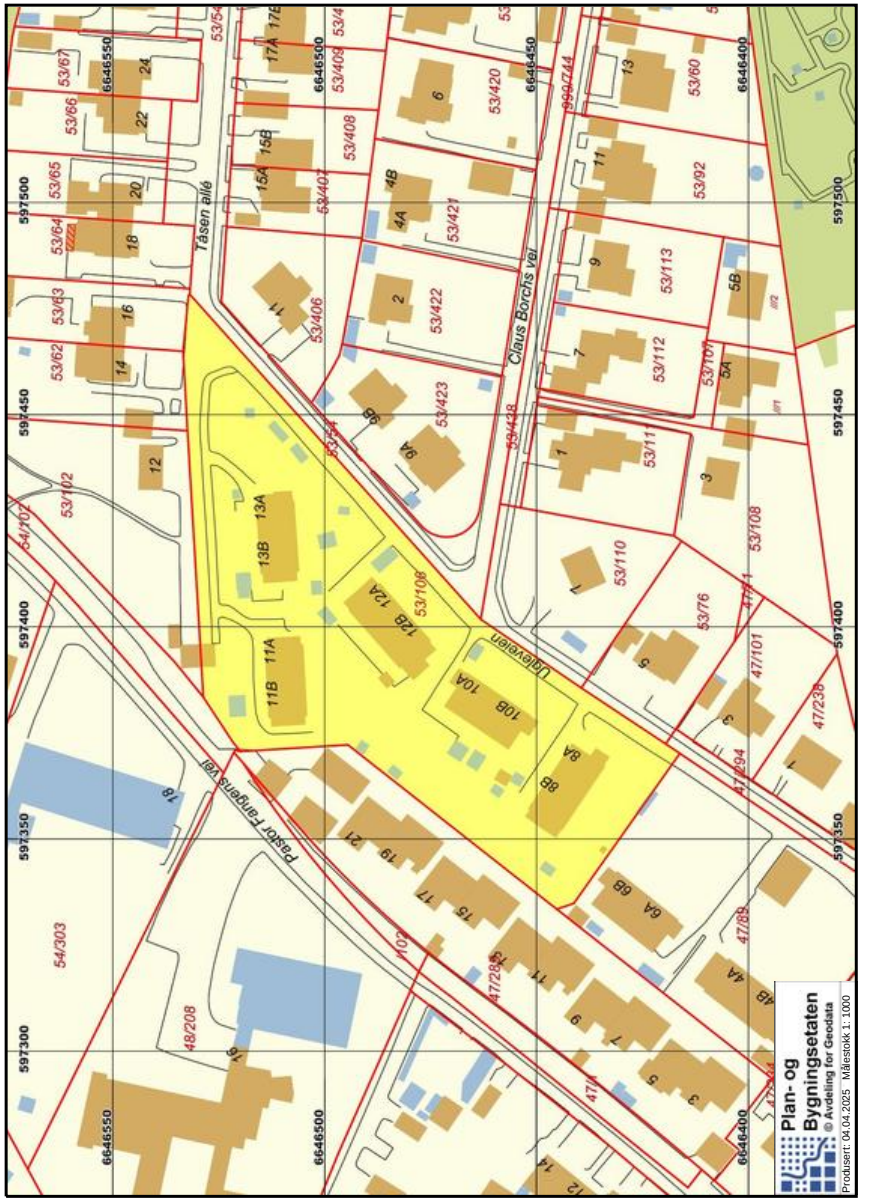
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-4913

DEL AV TÅSEN HAGEBY. Detaljregulering for gnr. 47 bnr. 71 m.fl. Boligbebyggelse m.m-

Vedtaksdato: 07.09.2016
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201108483
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV TÅSEN HAGEBY
Gnr. 47 Bnr. 71, 89, 101 og 238
Gnr. 53 Bnr. 54, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 76, 92, 106, 107, 108, 110, 111, 112, 113, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 419, 420, 421, 422, 423 og 438

§ 1. *Avgrensning*
Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket ABPN-201108483 (i målestokk 1:1000), datert 12.12.2013.

§ 2. *Reguleringsformål*
Området reguleres til

Bebyggelse og anlegg
- boligbebyggelse

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg
- fortau

Grønnstruktur
- friområde
- park

§ 3. *Hensikten med reguleringsplanen*
Hensikten med reguleringsplanen er å sikre de sammenhengende grøntdragene dannet av forhager og hager, for å ta vare på den åpne strukturen i området. Videre er hensikten å opprettholde bebyggelse med småhuskarakter, og å styrke områdets kvaliteter. Planen skal ivareta områdets estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

Bebyggelse og anlegg
§ 4. *Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse*
Det tillates inntil 24 % bebygd areal (% - BYA) på den enkelte tomt.

Følgende høyder tillates: Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være 18 m² per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 5. *Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning*
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet.
Garasje/carport tillates plassert utenfor byggegrense.
For øvrig skal planområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur være førende ved plassering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i planområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, landskap/terreng og grøntdrag.
Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i planområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering.

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

§ 6. *Utforming av bebyggelse*
Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i planområdet. Fire av seks følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk.

§ 7. *Uteoppholdsareal*
Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m² for eneboliger og 300 m² for tomannsboliger.

b. Minimum 100 m² per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m² per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m² i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser kan medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen.

§ 8. *Utomhusplan*
Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 9. *Parkering*
Hver boenhet skal ha én parkeringsplass. Denne skal være 18 m² og medregnes i %-BYA, uavhengig av om det er en garasje, carport, eller biloppstillingsplass.

§ 10. *Minste størrelse på boligtomter*
Minste tomtestørrelse skal være 600 m².
Tomter på under 600 m² kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m², kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 11. *Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser*
Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 12. *Kjøreveg*
Kjørevegen skal være offentlig.

§ 13. *Fortau*
Fortauet skal være offentlig.

Grønnstruktur

§ 14. *Park*
Arealet skal ha samme formål og bestemmelser som den til enhver tid gjeldende tilliggende parkregulering i nord. Parken er offentlig.

§ 15. *Friområde*
Arealet skal ha samme formål og bestemmelser som den til enhver tid gjeldende tilliggende friområderegulering i nord. Friområdet er offentlig.

Miljøfaglige forhold

§ 16. *Støy*
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 17. *Overvannshåndtering*
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 07.09.2016 sak 233. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 24.06.2016

Emilie Stang

Emilie Stang, bem

Oslo

1161623

(Gatebredde på Taasenløkken nord for forbindelsesbanen fastsatt til 8,5 meter. (Ugleveien)
)

1161623 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.02.1923
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 192301321
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Oslo

S-1206

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av gnr. 54, bnr. 102 samt gnr. 54, bnr. 299 og 300, gnr.48, bnr. 208, og del av gnr.53 ,bnr. 102, Tåsen.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501344

Vedtaksdato: 13.04.1965
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 22
Knytning(er) mot andre planer: 2466, 17966

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

VEDTEKTER TIL REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR DEL AV GNR. 54 BNR.102 OG GNR. 53, BNR. 102 SAMT GNR. 54 BNR. 299 OG 300 OG GNR. 48 BNR. 208, TÅSEN.

§ 1. Alle bygninger skal være av mur eller betong. Samtlige blokker skal kun være for gamlehjem, søsterboliger og liknende kommunale formål.

§ 2. Tallene på blokkene på planen angir antall etasjer. Over øverste etasje tillates ikke oppbygg. Takvinkelen skal godkjennes av bygningskontrollen.

§ 3. Det må oppsettes fellesantenneanlegg for hver bygningsblokk.

§ 4. Garasjer tillates kun oppsatt på de av bebyggelsesplanen angitte steder.

§ 5. Samtlige bygninger skal gis ensartet materialbehandling. Fargebehandlingen skal godkjennes av bygningskontrollen.

§ 6. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med nødvendig oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og for øvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.

§ 7. Mot veiene må oppsettes lave parkgjerder. Gjerder i nabogrense blir i hvert enkelt tilfelle å fastsette av byplankontoret.

§ 8. Planerings- og beplantningsplaner for anlegget, minst i M 1:200, skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av kontoret for idrett, friluftsliv og parker.

§ 9. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som virker sjenerende for naboer.

Oslo

Utskriftsdato: 04.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 04.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-53/106 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Tåsen allé 11A...13B Ugleveien 8A...12B 0853 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 369 439,75
Fakturamottaker:	Sporveisfunksjonærenes Borettslag Postboks 6668 St.Olavsplass 0129 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 50 975,00
Eiernavn:	Sporveisfunksjonærenes Borettslag	Totalt	NOK 420 414,75

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	50 975,00
Feie- og tilsynsgebyr	4 860,00
Renovasjonsgebyr	105 352,75
Vann- og avløpsgebyr	259 227,00
Totale avgifter	**420 414,75**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 04.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-53/106 DelNr. 2

Eiendomsadresse:	Tåsen allé 11A...13B Ugleveien 8A...12B 0853 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
		Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Bergo Agnar Ugleveien 4 0853 OSLO		
Eiernavn:	Sporv.Funksj.Borettslag	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 04.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-53/106 DelNr. 3

Eiendomsadresse:	Tåsen allé 11A...13B Ugleveien 8A...12B 0853 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
		Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Bergo Agnar Ugleveien 4 0853 OSLO		
Eiernavn:	Sporv.Funksj.Borettslag	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 04.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-53/106 DelNr. 4

Eiendomsadresse:	Tåsen allé 11A...13B Ugleveien 8A...12B 0853 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
		Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Bergo Agnar Ugleveien 4 0853 OSLO		
Eiernavn:	Sporv.Funksj.Borettslag	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 04.04.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-53/106 DelNr. 5

Eiendomsadresse:	Tåsen allé 11A...13B Ugleveien 8A...12B 0853 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 0,00
		Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Bergo Agnar Ugleveien 4 0853 OSLO		
Eiernavn:	Sporv.Funksj.Borettslag	Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 23-0082/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ugleveien 10B 0853 OSLO

Betegnelse: Gnr 53, bnr 106 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no