NORDVIK

Oskar Braatens gate 29

1 soverom | 51 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Oskar Braatens gate 29

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
150	Vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.07.2026









Nøkkelinformasjon

Innbydende og lys 2-roms selveier.
Solrik sørvestvendt balkong.
Garasjeplass m. lader. Sentral og rolig beliggenhet!

Prisantydning	**5 200 000,-**
Omkostninger	**131 890,-**
Totalpris	**5 364 220,-**
Fellesgjeld	**32 330,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 007,-**
BRA-i	**51 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Oskar Braatens gate 29!
Lys og innbydende 2-roms selveier beliggende høyt og fritt til i 5. etasje. Leiligheten har en romslig planløsning med gode møbleringsmuligheter for flere hyggelige sosiale soner. Store vindusflater i kombinasjon med leilighetens sørvestvendte stilling og den gode beliggenheten i 5. etasje sørger for godt lysinnslipp og gjør at leiligheten føles lys og luftig.

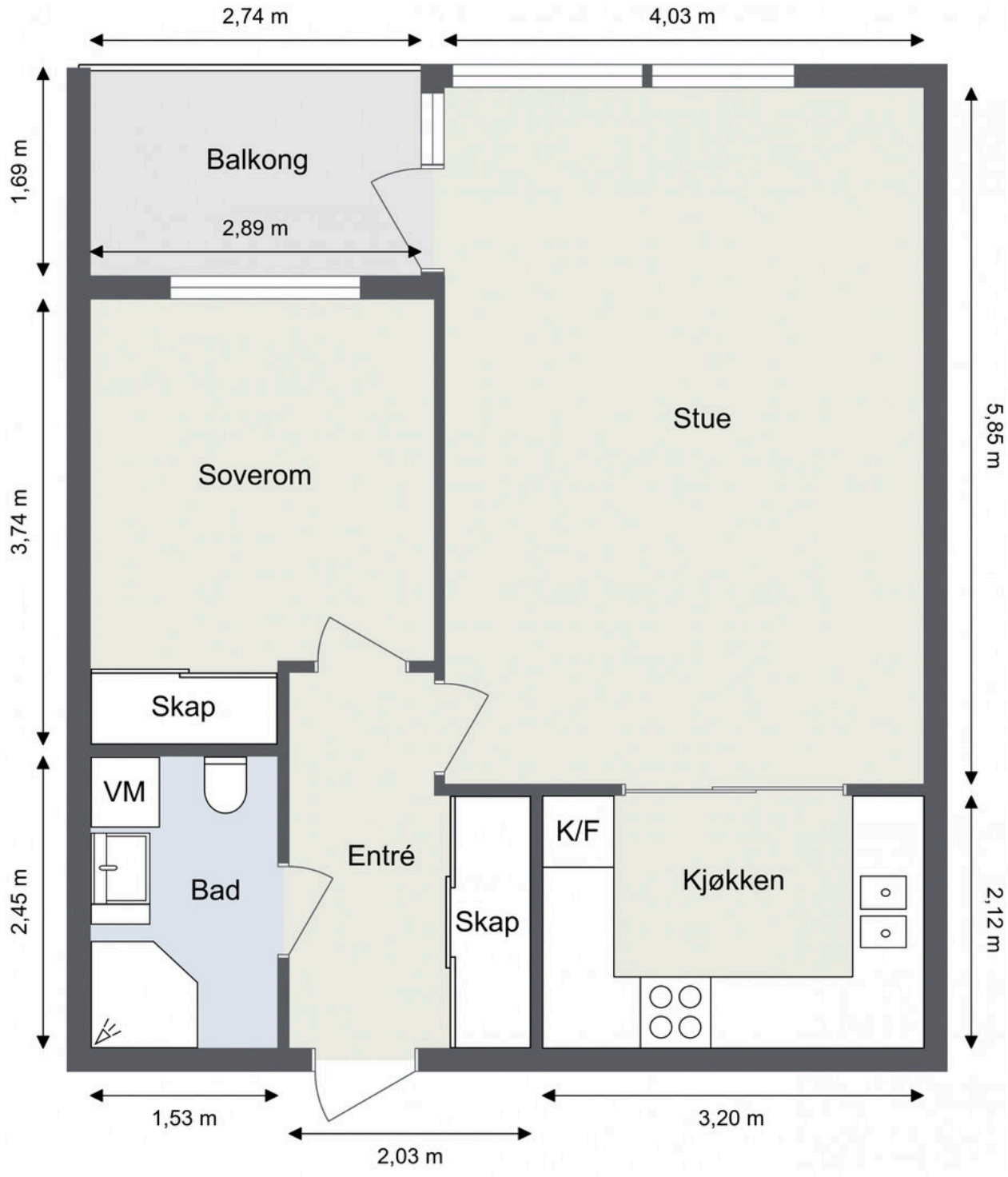
Attraktiv beliggenhet som byr på den perfekte kombinasjonen av sentralt, men samtidig tilbaketrukket i en rolig gate på populære Torshov.

Fasiliteter:
- Solrik balkong på 5 kvm
- Nye vinduer fra 2020
- Ingen gjenboere
- Garasjeplass m. lader
- Heisadkomst m. inngang fra nr. 27
- Moderniseringsbehov
- Varmtvann og TV/internett inkl.
- Loftsbod
- Ingen forkjøpsrett

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Tyder
























COFFEE STYLE
BOSCH


COFFEE STY
















23
24


29

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0229/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Oskar Braatens gate 29, 0474 OSLO
Gnr 225, bnr 398, snr 81 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Petter Larsgård

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)
32 330,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 232 330,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
130 800,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
131 890,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
144 890,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 364 220,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 377 220,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1984

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 51 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 55 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
5. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong med utgang fra stue.

7. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod på loft.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Ikke målbare arealer:

Boligen disponerer en ekstern bod på loftet, samt en skapbod på ca. 0,3 m².

Solforhold
Leilighetens balkong ligger sørvestvendt og kan skilte med ypperlige solforhold store deler av dagen og utover kvelden.

Innhold
Leiligheten ligger høyt og fritt til i byggets 5. etasje og inneholder følgende: entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Fra stuen er det utgang til en generøs og herlig sørvestvendt balkong på 5 kvm med ypperlige solforhold og nydelig utsikt utover store deler av byen og bort til Ekeberg.

I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 4 kvm, samt en skapbod på loftet på ca. 0,3 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten ligger høyt og fritt til i byggets 5. etasje og allerede ved inngangsdøren ønskes du velkommen av en lys og innbydende entré. Entréen er av god størrelse og er utstyrt med en stor skyvedørsgarderobe med god dybde som sørger for rikelig av plass til oppbevaring. Entréen har en smart plassering i planløsningen og binder alle rommene i leiligheten sammen, med unntak av kjøkkenet.

STUE:
Stuens romslige og gjennomtenkte planløsning åpner opp for gode møbleringsmuligheter med mulighet for flere hyggelige sosiale soner. De store vindusflatene i kombinasjon med leilighetens sørvestvendte stilling og den gode beliggenheten i 5. etasje sørger for godt lysinnslipp og gjør at stuen føles lys og luftig. I stuen er det rikelig med plass til en stor sofagruppe, samt annet ønskelig møblement. Samtidig som stuens størrelse og utforming skaper flere mulige plasser for et hyggelig spisebord med plass til familien eller vennegjengen. Perfekt for hyggelige sammenkomster, enten det er en rolig søndagsfrokost eller festlige middagsselskaper det inviteres til.

KJØKKEN:
Leiligheten har et lyst og innbydende kjøkken som byr på rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen er fra kvalitetsleverandøren HTH (nytt i 2008) med glatte fronter, laminat benkeplate med kum i rustfritt stål, fliser på vegg over benkeskap på en side og metallplate på vegg over platetoppen. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen, mens kjøl- og fryseskap er frittstående. Platetoppen ble byttet i 2018 og oppvaskmaskinen er ny fra 2022 (vannlås skiftet i 2026). Bosch kombiskap på kjøkken (kjøl- og frys) medfølger i handelen.

SOVEROM:
Leilighetens soverom er av den generøse størrelsen med god plass til stor dobbeltseng og annet ønskelig soveromsmøblement. Soverommet ligger i likhet med resten av leiligheten vendt ut mot den skjermede bakgården, så her ligger alt til rette for en god natt søvn. Soverommet er installert med en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter og god dybde.

BAD:
Leiligheten har et romslig og lyst bad med flislagte overflater på gulv og vegger. Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant i benkeskap, klosett og opplegg for vaskemaskin som ble etablert i 2017.
Baderomsinnredningen består for øvrig av benkeskap med glatte fronter, veggskap med speilfronter og innfliset speil over servanten. Det er varmekabler på gulvet.
Electrolux wash slim vaskemaskin på badet medfølger i handelen. Badet er gitt tilstandsgrad 3 basert på en samlet vurdering (se vedlagt tilstandsrapport for fullstendig konklusjon).

BALKONG:
Fra stuen kommer man ut til leilighetens herlige balkong på 5 kvm med god plass til en hyggelig sittegruppe, samt annet ønskelig utemøblement. Balkongens overbygde konstruksjon skaper en lun og koselig krok som gjør at plassen kan nytes store deler av året. Balkongen ligger sørvestvendt og kan skilte med ypperlige solforhold store deler av dagen og utover kvelden. Fra balkongen har man et vakkert grønt utsyn samtidig som man kan nyte nydelig utsikt utover store deler av byen og bort til Ekeberg. På varme vår- og sommerdager vil balkongen funke som en fin forlengelse av stuen. Det er til orientering forbudt å bruke gassgrill og grill med åpen flamme.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via appstyrt garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.
Gjeldende parkeringsplass med lader i oppvarmet garasjeanlegg medfølger ved salget (øvrige seksjonseiere kan ikke utøve forkjøpsrett på garasjeplassen, da plassen her følger boligen i salget).

For mer informasjon om sameiets garasjeanlegg henvises det til senere punkt i salgsoppgaven med navn "Om sameiet".

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Følgende utbedringer og oppgraderinger er blitt gjort i løpet av selgers eiertid:
- 2016: Slipt og lakkert parkettgulv.
- 2017: Etablert opplegg for vaskemaskin på bad.
- 2018: Byttet induksjonstopp på kjøkken.
- 2020/2021: Nye vinduer og balkongdør, gjort i regi av sameiet.
- 2022: Ny oppvaskmaskin på kjøkken.
- 2026: Skiftet vannlås oppvaskmaskin
- 2026: Malt to strøk med Drygolin på blomsterkasse og innsiden av yttervegg på terrassen.

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, ufaglært. Arbeid som er utført: fjernet badekar og satt inn dusjkabinett.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei. Eventuell kommentar: dusjkabinett ble satt inn for å forhindre vann direkte på flisvegg.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Eventuell kommentar: det er blitt meg fortalt at alle bad kom som ferdige element.

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: nye vinduer og balkongdør ble skiftet i 2020 for hele blokken, i regi av sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja. Det foreligger en samsvarserklæring. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lysmester`n AS la opplegg for vaskemaskin på bad, og leverte samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja. Når ble kontrollen utført? 23.09.2015 av Nord Elektro v/ Tor Nordhagen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei. Eventuell kommentar: ikke på boligen, men i garasjeanlegg.

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: i forbindelse med installasjon av vaskemaskin på bad i 2017 hadde firma Søstrene Amundsen AS VVS-arbeidet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
- Ja. Beskriv: i sameiets regi ble det gjennomført inspeksjon av ventilasjonsanlegget, tror det var i 2022.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: ikke i vår leilighet i 5. etasje, hva som evt. er gjort på grunnivå(av sameiet) har jeg ingen kjennskap til.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja. Beskriv: har ikke registrert noen direkte feil, men en eller to fliser på badet har mindre sprekker i/over speilhøyde, mulig som resultat av slag/støt.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Beskriv: det blir her feil å skrive "er". Den 6. juni 2019 var det et forferdelig regnvær i Oslo, med betydelige vannskader rundtomkring. På balkongen oppe i hjørnet ble det fuktgjennomgang , slik at murpuss/maling etterhvert flaknet av. Dette ble av eier slipt, primet, grov-finsparklet og malt, siden det syntes umulig å få tak i en håndtverker innen rimelig tid.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja. Beskriv: ingenting av de nevnte, av/på-bryter på varmeovn fungerer ikke, har derfor brukt termostat i hele vår eiertid.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Beskriv: vannstopper på oppvaskmaskin ble skiftet i mai 2026, da den ikke lenger ville ta inn vann.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Nei. Eventuell kommentar: tilstandsrapport/takst vil bli utarbeidet i forbindelse med salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? finnes i salgsoppgaven som ble utarbeidet i 2010.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Nei. Eventuell kommentar: jeg antar husleien vil bli indeksregulert i samsvar med generell prisstigning og sameiete løpende kostnader.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det ikke foreligger samsvarserklæring for hele anlegget. Det fremgår videre av både selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring datert i 2017 for følgende arbeider: opplegg ny kurs for vaskemaskin på badet.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

OM BYGGEMETODEN
- Boligblokk oppført i 1984 på totalt seks etasjer med tillegg av loft.
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Bygningen har personheis.
- Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2020.
- Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2020.

INNVENDIGE OVERFLATER
- Gulv: Innvendig gulv er belagt med laminat i entré og parkett for øvrig. Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong på bad.
- Vegger: Innvendig veggoverflater er belagt med tapet og malt strie. Flislagte veggoverflater på bad.
- Himling: Malte betongelementer. Himlingshøyde er målt til ca. 2,36 meter i stue. Himling med hvite metallplater på bad.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG2
Vann- og avløpsrør:
- Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i kobber. Stoppekraner er montert bak luke på vegg bak skap i soverom og under kummen i kjøkkeninnredningen. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Entrédør:
- Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand. Entrédøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Årsaken er normal aldring og normal slitasje. Entrédøren har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Etasjeskiller:
- Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm på 2 meter i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i stue er målt til ca. 30 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600. Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet. Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, som kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TG3
Helhetsvurdering – Bad:
- Slukene er plassert under dusjkabinett og vaskemaskin, med begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Målinger viser motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er registrert krakelering i enkelte veggfliser. Badet er av eldre dato (fra byggeår). Eventuelt fukttett sjikt på badets gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.
Konsekvens: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Det er dusjkabinett, og vann renner fra kabinettet og direkte ned i sluk. En slik

løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak: Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat: kr. 300 000 - 400 000.

BYGNINGSDELER SOM HAR FÅTT TGIU
Hulltaking bad:
- Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

ØVRIGE KOMMENTARER FRA TAKSTMANN:
Elektriske anlegg:
- Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet nyere enn fem år. Sikringstavle med skrusikringer og automatsikringer, montert i felles gang. Samsvarserklæring signert og datert 17.08.2017 er fremvist for følgende arbeider: opplegg ny kurs for vaskemaskin på badet. Det er fremvist kontrollrapport fra Nord Elektro AS, datert 23.09.2015, med konklusjon om at anlegget var i tilfredsstillende stand.
Vurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Resterende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 1.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Bosch kombiskap på kjøkken (kjøl- og frys)
- Electrolux wash slim vaskemaskin på bad
- Sengen på soverom

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Det følger av vedtektene at sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Følgende fremgår av sameiets vedtekter:
Seksjonseiere som driver korttidsutleie plikter å informere styret skriftlig om: tidsrom for utleie, hvem som leier (navn på leietaker) og kontaktinformasjon på leietaker. Informasjonen skal gis i forkant av hvert leieforhold. Seksjonseier er fullt ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter, husordensregler og gjeldende lovverk, herunder regler om ro og orden.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Energimerket består av energikarakteren D og oppvarmingskarakteren gul.

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

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha hatt et strømforbruk på ca. 5.187 kWh det siste året, som har tilsvart en kostnad på ca. 6.991kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 007,- pr. mnd.
Totale månedlige felleskostnader per 09.07.2026 utgjør 4 007,- og fordeler seg slik:
- Felleskostnader: 3 460,-
- Avdrag felleslån: 125,-
- Renter felleslån: 172,-
- Garasje: 250,-

Felleskostnadene inkluderer: varmtvann, TV/internett, nedbetaling av andel fellesgjeld, garasje, kommunale avgifter, renovasjon, felles bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, drift og vedlikehold, strøm i fellesarealer, styrehonorar, revisjonshonorar og forretningsførsel.

Felleskostnadene betales i månedlige intervaller.

Garasje: eiere av garasjeplass belastes et månedlig tillegg på 250kr i felleskostnadene til dekning av driftskostnader. Det ble til orientering vedtatt på siste avholdte årsmøte at garasjetillegget for garasjeplasser som eies av personer som ikke bor i sameiet økes til kr 500 per måned.

Fellesvaskeri: vaskeriet er forbeholdt 1- og 2-roms leiligheter som betaler for dette via felleskostnadene. Tilgang gis kun til disse enhetene. For tilgang til fellesvaskeriet har selger i 2026 betalt et månedlig tillegg på 125kr i felleskostnadene.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av sameiet kan medføre økning i felleskostnadene. Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 332 982,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 331 927,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor er sameiets leverandør av internett og TV gjennom bredbåndstypen fiber. Både internett og TV (opptil 200 poeng) er inkludert i felleskostnadene.

Gjennom sameiets fellesavtale med Telenor leveres det internett/fiber til hver boenhet med kapasitet på 1000/1000 Mbps for nedlasting og opplasting. Internett/brebånd er inkludert i felleskostnadene og omfatter 200 poeng per boenhet. Fellesavtalen gjennom Telenor opererer med et poengsystem, der disse 200 poengene fritt kan disponeres mellom TV kanaler, internetthastighet og strømmetjenester. TV kanaler bestilles av den enkelte beboer direkte hos Telenor (trådløs ruter er inkludert i avtalen og plassert i hver boenhet. Eventuell leie av TV dekoder faktureres separat direkte mellom beboer og leverandør). Kostnader som overstiger de inkluderte poengene (200 poeng) håndteres direkte mellom beboer og leverandør.

Sameiet

Navn og orgnr.
Vennelyst Boligsameie, orgnr. 974805154

Om sameiet
Vennelyst Boligsameie består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegg) på eiendommen gnr. 255, bnr. 398 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.10.1984. Sameiet er fordelt på to boligblokker (Hus A - lavblokken og Hus B - høyblokken) med en hyggelig og skjermet bakgård beliggende mellom de to boligblokkene. Vennelyst Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for eierne.

Sameiet ligger på Torshov og består av 8 adresser (Oskar Braatens gate 15-29) fordelt på to boligblokker:

- Nummer 15–25 (lavblokk): Boligblokken består av 4. etasjer med leiligheter. Loftsetasje benyttes til boder. Sameiets garasjeanlegg er lokalisert under lavblokken.
- Nummer 27 og 29 (høyblokk): Boligblokken består av 6. etasjer med leiligheter. Inngang fra begge langsider. Heis er installert i nummer 27, med intern gjennomgang mellom nummer 27 og 29 i 5. og 6. etasje. Loftsetasje benyttes til boder.

OPPLYSNINGER FRA STYRET
Styret opplyser om følgende i e-post per 14.07.2026:
- Vi har utarbeidet en vedlikeholdsplan i samarbeid med USBL, og planlegger å følge denne etter beste evne.
- Det er en pågående sak med observasjon av veggdyr i to leiligheter, men dette er ikke i bygget/oppgangen som det her skal selges en enhet.
- Det er ingen planlagte økninger av felleskostnader. Siste økning var januar 2026.

UTDRAG - PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2026
- Kostnadsfordeling av ladeabonnement: elbil laderne driftes av CloudCharge, som fakturerer 59 kr eks. mva per ladestasjon. Denne kostnaden har til nå blitt belastet hele sameiet. Det ble vedtatt at månedsabonnement for drift av ladestasjoner dekkes av den enkelte seksjonseier som har garasjeplass med elbil lader installert.
- Kameraovervåkning av fellesarealer i sameiet: årsmøtet godkjenner at det etableres et videoovervåkningssystem i sameiets fellesarealer i henhold til gjeldende krav fra Datatilsynet. Styret gis fullmakt til å velge leverandør, fastsette endelig omfang og gjennomføre prosjektet når det er praktisk og økonomisk mulig. Tiltaket vil styrke sikkerheten for beboere og deres verdier, og gi et bedre grunnlag for oppklaring av eventuelle hendelser. Det ble vedtatt at styret gis fullmakt til å undersøke saken videre og komme tilbake med et konkret forslag det skal stemmes over før avtale inngås.

GARASJEANLEGG
- Sameiet disponerer parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Garasjeanlegget består av totalt 65 parkeringsplasser og er lokalisert under lavblokken (Hus A) med innkjøring plassert rett under nummer 15. Adkomst via fysisk nøkkel eller digital løsning gjennom Parqio via app eller telefonoppringing.
- Garasjeanlegget er utskilt med eget seksjonsnummer (snr. 1) under sameiets gårds og bruksnummer. Parkeringsplassene er organisert som ideelle andeler av denne seksjonen og hver plass eies separat som en andel i en eiendom.
- Garasjeplassen kan følge med seksjonen/leiligheten ved salg for de som har garasje. I de tilfeller hvor garasje selges separat (ikke medfølger bolig) har de øvrige seksjonseierne forkjøpsrett. Dersom parkeringsplassen ikke er ønskelig, kan salg av plassen bare skje til andre seksjonseiere i sameiet. Ved salg av parkeringsplass skal det meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier.
- Den enkelte sameier har full rett til å leie ut sin parkeringsplass. Det er likevel slik at utlån, utleie eller plassbytte kun skal foretas med styrets godkjennelse og det skal varsles skriftlig.

ØVRIG INFORMASJON
- Sameiet har en praktisk hjemmeside: https://vennelyst.info/ for generell informasjon og kontaktskjema til styret.
- Fellesvaskeri: det er fellesvaskeri i byggets underetasje med større vaskemaskiner og tørketrommel. Vaskeriet er forbeholdt 1- og 2-roms leiligheter som betaler for dette via felleskostnadene. Tilgang gis kun til disse enhetene.
- Sykkelbod: sameiet har felles sykkelbod i underetasjen som fritt kan benyttes av de boende. I høyblokken er det totalt 4 sykkelboder fordelt på de to oppgangene, hvor oppgang nr. 27 og nr. 29 har hver sine to sykkelboder.
- Vaktmester: det er blitt inngått en ny felles avtale med vaktmester. Vinterdrift og vaktmestertjenester er lagt om fra to separate leverandører, til en samlet leverandør som leverer en helhetlig tjenestepakke. Endringen gir bedre oversikt, tydeligere ansvarslinjer, lavere kostnader og forventet høyere kvalitet på leveransene. Så langt kan styret opplyse om at de har levert langt over forventning.
- I forbindelse med et omfattende arbeid på sameiets felles vann og avløpsanlegg i lavblokken har styret inngått videre avtale med Rørleggerhuset. Rørleggerhuset vil også kunne bistå sameiere som ønsker arbeid utført inne i egen seksjon. Sameiet har en avtalt standardrabatt på 20 prosent av deres veiledende priser (dette er imidlertid et privat forhold mellom den enkelte sameier og leverandøren).
- Salg av vaktmesterbolig: dette er en pågående prosess mot kommunen og utfallet kan ikke garanteres. En eventuell godkjenning vil gi sameiet økt økonomisk handlingsrom og bidra til å finansiere nødvendig vedlikehold samt redusere fremtidige felleskostnader.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 32 330,-pr. 09.07.2026

Sameiets totale lån og vilkår per 09.07.2026 er følgende:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 12139831746
Lånetype: Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.07.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Restsaldo per 09.07.2026: 4 724 136,-
Andel av saldo: 32 331,-
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2040)

Overstående lån ble tatt opp i forbindelse med sameiets

kollektive utskiftning av alle boenhetenes vinduer og balkongdører som ble gjort i 2020/2021.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av fellesgjelden.

Boligselskaper er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sum andel fellesgjeld for denne seksjonen er på 32 330,- per 09.07.2026.

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling (IN-ordning) på hele eller deler av fellesgjelden.

For oversikt over sameiets totale lån og vilkår se punkt om "lånebetingelser fellesgjeld" under informasjon om sameiet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 7 139,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viste et positivt årsresultat for sameiet på kr. 655 757. Budsjettet for 2026 legger til grunn et forventet negativt årsresultat på kr. -71 838.

Sameiets årsregnskap for 2025 med fullstendig resultatregnskap og balanse med tilhørende noter, samt budsjett for 2026 ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Se punkt 5-1 i sameiets vedtekter for hva som faller innunder den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Se også punkt 4-3 i sameiets vedtekter for bruk og vedlikehold av garasjen, da det her medfølger en parkeringsplass i garasjeanlegget.

Følgende fremgår i tillegg av husordensreglene vedrørende seksjonseierens vedlikeholdsplikt:
- Beboerne skal sørge for at avløpsrenner og sluk på balkonger ikke går tette og forårsaker overvannskader.
- Det er beboernes ansvar å holde boder, trapperom og trappevinduer rene (vask av trappeoppganger er satt bort).
- Skift av lyspærer i loftsboder og kjøleboder er brukers ansvar.
- Garasjeplassen skal holdes ryddig, og det må feies jevnlig.

Sameiet praktiserer med dugnad to ganger i året (vår og høst). Container bestilles i forkant og er tilgjengelig på selve dugnadsdagen.
For deltakelse på dugnad er det besluttet en kompensasjon på inntil 2000 kroner per år fordelt på antall oppsatte dugnader.

Dyrehold
Det følger av vedtektene at dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husdyr skal føres i bånd på sameiets eiendom. Lufteturer med den hensikt at hund skal gjøre fra seg skal skje utenfor gårdsrommet.

Det fremgår videre av husordensreglene at det er forbudt å holde dyr slik at det sjenerer andre beboere. Det er forbudt å la hunder, katter og andre dyr gå løs i oppganger og på andre fellesarealer. Eierne plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på sameiets område.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 88035252

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 298 kvm (Eiertomt)
Vennelyst Boligsameie har en hyggelig og skjermet bakgård som ligger mellom sameiets to boligblokker. Bakgården kan by på grøntområder med trær og busker, samt lekeplass til glede for de yngste (lekeplassen var ny i 2022).

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i en rolig gate på Torshov, samtidig som du bor sentralt med nærhet til "alt" du trenger i hverdagen. Her bor du med umiddelbar nærhet til flere av bydelens grønne parker og turområder, hyggelige spisesteder med et bredt utvalg av kaféer og restauranter, butikker og kollektivtransport -en perfekt kombinasjon av byliv og rolige omgivelser. De gode kollektivforbindelsene gjør det også enkelt å komme seg til en rekke av byens øvrige fasiliteter.

Nærområdet kan også by på nydelige grøntområder med flere flotte parker. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til flere hyggelige grøntområder med mulighet for turer, rekreasjon eller lange behagelige sommerkvelder. I

nærheten har du populære Torshovparken og Torshovdalen, begge med sitt egne flotte preg. Like ved ligger også populære Akerselva som med sine flotte gang- og sykkelstier langs elven tar deg ned til Oslo sentrum eller videre oppover til Nydalen og Frysja. Perfekt for joggeturer, sykling eller bare en rolig gåtur med mulighet for å stoppe innom en av de mange hyggelige spisestedene underveis.

Flere treningsmuligheter finnes i kort avstand med sentre som Myrens Sportssenter på Torshov, samt SATS på Ringnes Park, Sagene og Storo. På Myrens sportssenter kan man blant annet få tilgang til treningssenter, gruppetimer, squash, kampsport og Klatreverket. I tillegg er det flott å løpe eller gå tur i nærområdet i en av de flere grønne parkområdene - perfekt for en aktiv hverdag. Det er også enkel tilgang til Oslomarka via trikk nr. 12 eller 15 til Kjelsås.

Det er svært gode dagligvaretilbud i nærområdet. Rett i nærheten finner du Bunnpris President – en stor fordel i hverdagen, spesielt siden den holder åpent hver dag, inkludert søndager. I tillegg ligger Rema 100 Torshov som omtales som bydelens kanskje beste matbutikk, kun en liten spasertur unna leiligheten. Coop Extra i Vossegata finner du også i gangavstand fra leiligheten. På Ringen ligger også en stor Meny-butikk for deg som ønsker et enda bredere sortiment og ferskvaredisk. Rett i nærheten ligger også det velkjente Strøm-Larsen, kjent i hele Oslo for sine førsteklasses kjøttvarer.

Området er kjent for sitt rike utvalg av kaféer, restauranter og kulturtilbud. Torshov får stadig flere spennende tilbud, og det er kort vei til populære områder som Grünerløkka, Sagene, Storo og Nydalen. På Soria Moria finner du blant annet konsertscener, barer, restauranter og teater, samt det populære Nieu Scene med standup teater. På Torshov finner du også populære Trikkestallen med et bredt utvalg av ulike oppsetninger og hyggelig café.

I nærområdet på Torshov kryr det av hyggelige kaféer, restauranter og barer. Blant annet det populære serveringsstedet Grisen med Torshovs største og muligens hyggeligste uteservering! Idylliske Lilleborg torg er også verdt et besøk. Her finnes blant annet Villa Paradiso Tivoli, Daegens bakeri og den greske restauranten Agora, samt Det Andre Teateret. Kaféer som Kaffebrenneriet, Baker Hansen, Åpent Bakeri, Backstube og det populære nabolagsbakeriet Frida Bakery med deilige dansk-inspirerte bakevarer ligger også rett i nærheten. Hyggelige serveringsteder som den populære Torshov baren Bruun-Larsen som er en lokal favoritt og nabolagsbaren Albatross som er et populært samlingssted etter jobb og baren de lokale alltid vender tilbake til.

Offentlig kommunikasjon
Fra leiligheten er det kort avstand til særdeles gode kollektivforbindelser som gjør det lett å komme seg rundt til hele byen. Nærmeste bussholdeplass er Vogts gate som ligger 150 meter fra boligen. Fra her går buss nr. 28 (Økern-Fornebu). Torshov bussholdeplass ligger 500 meter fra boligen, med buss nr. 20 (Galgeberg-Skøyen). Fra Torshovparken bussholdeplass, som også ligger rett ved, går buss nr. 30 (Bygdøy via Bygdøynes-Nydalen). Fra Københavngata bussholdeplass finner du buss nr. 21 (Tjuvholmen-Helsfyr). Det er kun få minutter gange til nærmeste trikkestopp, hvor trikk 12, 15 og 18 som går hvert 5. minutt frakter deg enkelt til blant annet sentrum, Grünerløkka, Storo og Grefsen. T-banen stopper i Nydalen og på Storo og tar deg til Nordmarka og Sognsvann på kort tid. Flybussen og Flybusekspressen har også holdeplasser i gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.10.1988.

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.

Megler har mottatt godkjente byggemeldte tegninger for Oskar Braatens gate 29 hus B plan 5. etasje, tidligere "Østgaards gate 17 del 3" datert 13.12.1984. Tegningene bekrefter at dagens planløsning samsvarer med boligens godkjente byggemeldte tegninger.

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

Regulerings- og arealplaner
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/

KOMMUNEPLAN- OG DELPLAN:
Området eiendommen ligger i er avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg i henhold til kommuneplan vedtatt av bystyret i 2015 (sak 262). Nærområdet er i henhold til kommuneplanen avsatt til eksisterende grønnstruktur, samt fremtidig bebyggelse og anlegg. Eiendommen ligger i et område som omfattes av KDP-17 (kommunedelplan for torg og møteplasser) som ble vedtatt i 2009 av bystyret.

REGULERINGSPLANER:
Eiendommen ligger i et område som omfattes av den eldre reguleringsbestemmelsen 6382 (bebyggelsesplan), vedtatt i 1982 av Bygningsrådet. Eiendommen er i henhold til denne bestemmelsen regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

PÅGÅENDE BYGGESAKER I OMRÅDET:
Oskar Braatens gate 29 - bruksendring
Saksnummer: 2025/04661 - Byggesak
Saken ble mottatt 09.09.2025 og er under behandling. Sist aktivitet var rammetillatelse fra PBE for tiltaket (søknaden omfatter bruksendring av arealer tidligere godkjent som vaktmesterrom, i tillegg til innlemming av felles WC, til en selvstendig ett-roms leilighet i byggets 1.etasje).

Oskar Braatens gate 18-30, Anna Sethnes gate 2-4 og Presidentgata 3 - rehabilitering av fasader
Saksnummer: 2026/02745 - Byggesak
Saken ble mottatt 10.03.2026 og er under behandling. Sist aktivitet var ettersendelse av følgebrev etter behov for tilleggsdokumentasjon.

Vogts gate 31 E - bruksendring av areal i 1. etasje fra næring til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 2025/07708 - Byggesak
Saken ble mottatt 12.09.2025 og er under behandling. Sist aktivitet var igangsettingstillatelse fra PBE for tiltaket.

PÅGÅENDE PLANSAKER I OMRÅDET:
Saken gjelder: Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk.
Saksnummer: 2023/15257 - Reguleringssak (avsluttet)

Saken fortsetter i saksnummer: 2025/06795 - Plansak (Detaljregulering , Vogts gate - Toftes gate)
Saken er under behandling. Oppdatert plandokumentasjon ble mottatt i september 2025. Saken forventes lagt til offentlig ettersyn i løpet av første tertial 2026.
Planforslaget i korte trekk: Hovedhensikten med tiltaket er å i større grad legge til rette for gående samt sikre fremkommelighet for kollektivtrafikken. I Vogts gate på strekningen mellom Biermanns gate og Torshovgata omfatter forslaget utvidelse av fortauet og anleggelse av trerekke på begge sider av gaten.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen (301/225/398/81) er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

HEFTELSER I EIENDOMSRETT:
14.10.1922 - Dokumentnr: 993570 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1928 - Dokumentnr: 924522 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1928 - Dokumentnr: 924523 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver Sundesgt.2.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1953 - Dokumentnr: 404848 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oljefyranlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 414848/1953
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: eldre tinglyst erklæring hvor bygningssjef meddelte midlertidig unntak fra byplanen i henhold til oljefyringsanlegg på eiendommens adresse. Bygningsrådet kan forlange at det bygde fjernes eller forandres.

23.08.1983 - Dokumentnr: 509015 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: eldre tinglyst erklæring som gir Oslo Lysverker tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Det skal ikke uten OL's samtykke etableres foranstaltninger som kan hindre dette.

20.12.1983 - Dokumentnr: 514528 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: eldre tinglyst erklæring hvor veisjef i anledning utskillelse/bebyggelse av gjeldende eiendom gjorde unntak fra eldre bestemmelse i bygningsloven vedrørende opparbeidelse av vei.

22.11.1984 - Dokumentnr: 59511 - Erklæring/avtale
Panterett uten opptrinnsrett til sameiet for: NOK 15,000
Med prioritet etter 90% av godkjent lånetakst
Gjelder denne registerenheten med flere

GRUNNDATA:
03.10.1984 - Dokumentnr: 49558 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 81
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 50/8756
Eiendommen er oppdelt i 93 seksjoner

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det

kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 090,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 35 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 179 165,- 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 27. juli 2026

Ansvarlig megler
Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Megler
Oda Endsjø Fevang, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93918508

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

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

Oskar Braatens gate 29

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.)	276 elever, 21 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.)	494 elever, 24 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	12 min 🚶 1 km
Hersleb videregående skole		22 min 🚶

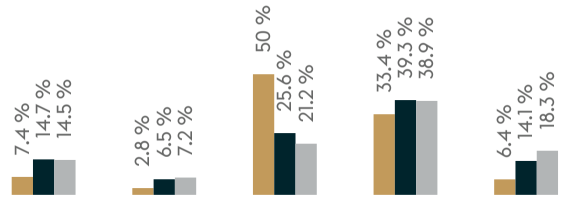
Offentlig transport

Vogts gate	Linje 28	2 min 🚶 0.2 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	5 min 🚶 0.4 km
Carl Berners plass	Linje 5	14 min 🚶 1.2 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	22 min 🚶 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚗 2.7 km

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-6 å...	41 barn	3 min 🚶 0.2 km
Sagene barnehage (0-5 år)	15 barn	3 min 🚶 0.3 km
Hallenparken barnehage (0-5 år...	88 barn	5 min 🚶 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleborg kirke/Nedre Tor...	1 077	696
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss

Sport

Lilleborg skole	3 min
Lilleborgbanen	5 min
Myrens Sportssenter	7 min
SATS Ringnes Park	8 min

«Alt innen gang avstand, men stille nok»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

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 2026

Tyder



Tilstandsrapport

Oskar braatens gate 29, 0474 Oslo

Befaringsdato:	Onsdag 8. juli 2026
Utskriftsdato:	Tirsdag 14. juli 2026
Referanse:	13897

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat	TG 3
Helhetsvurdering bad Våtrom	Slukene er plassert under dusjkabinett og vaskemaskin, med begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette til...	FRA kr. 300 000,- TIL kr. 400 000,-	Side 11

Totalt kostnadsestimat: 300 000kr - 400 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.	Side 14
Entrédør Bygningsdeler generelt	Entrédøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 15
Etasjeskiller	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm på 2 meter i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i stue er målt til ca. 30 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.	Side 16

Oppgraderinger

Her beskrives vesentlige oppgraderinger, vedlikehold, tilbygging eller ombygging på boligen.
Det etterspørres dokumentasjon for de arbeider i henhold til hva det er krav om i Byggelov eller teknisk forskrift som ligger til grunn for referansenivået for den enkelte bygningsdelen. Referansenivået er i utgangspnktet byggeåret for boligen eller bygningsdelen.
Opplysninger er gitt av eier/rekvirent.

Årstall	Oppgradering
2016	Slipt og lakkert parkett.
2017	Etablert opplegg for vaskemaskin på badet.
2020	Nye vinduer og balkongdør.

Konklusjon

Bebyggelse
Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod på loftet, samt en skapbod.
Leiligheten ligger i 5. etasje med balkong.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Standard
Leilighet med normal standard i forhold til alder.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1984, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Undertegnede har fått i oppdrag fra eier å utføre en tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
5. etasje	51			5	
Loft		4			8
Sum	**51**	**4**	**0**	**5**	**8**
Sum BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Stue		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Boligen disponerer en ekstern bod på loftet, samt en skapbod på ca. 0,3 m².

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Petter Larsgård
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 225 Bnr: 398 Snr: 81
Tomteareal:	5298.2 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Petter Larsgård
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	50 / 8756

Boligblokk

Boligblokk

Byggeår
1984

Boligblokk - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Badet er fra byggeåret.

Bad - *Helhetsvurdering bad*	TG 3
Beskrivelse:	Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist. Sluk og hjelpesluk i plast. Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. Flislagte veggoverflater. Himling med hvite metallplater.
Vurdering:	Slukene er plassert under dusjkabinett og vaskemaskin, med begrenset tilgang for inspeksjon og rengjøring. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone. Målinger viser motfall i forhold til sluket på deler av gulvet. I henhold til gjeldende forskrifter skal det være fall mot sluket. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner mot sluket, og kan bli stående på deler av gulvet. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen og risiko for vannskader. Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er registrert krakelering i enkelte veggfliser. Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt på badets gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget.
Konsekvens:	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. Det er dusjkabinett, og vann renner fra kabinettet og direkte ned i sluk. En slik løsning kan forhindre fuktskade, men gir ingen erstatning for tettesjikt/membran. Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Bad - *Sanitærutstyr bad*	TG 1
Beskrivelse:	Dusjkabinett, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter. Innfliset speil over servanten.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (våtromskabin). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i prefabrikkerte våtrom.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet nyere enn fem år. Sikringstavle med skrusikringer og automatsikringer, montert i felles gang. Boligen har elektrisk oppvarming. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet. Samsvarserklæring signert og datert 17.08.2017 er fremvist for følgende arbeider: Opplegg ny kurs for vaskemaskin på badet. Det er fremvist kontrollrapport fra Nord Elektro AS, datert 23.09.2015, med konklusjon om at anlegget var i tilfredsstillende stand.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Deler av det elektriske anlegget er av noe eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Er det kursfortegnelse
Ja

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger på deler av anlegget

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Brannvarsling

Beskrivelse: Røykvarsler er montert.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i kobber. Stoppekraner er montert bak luke på vegg bak skap i soverom og under kummen i kjøkkeninnredningen.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.
Konsekvens:	Eldre røranlegg medfører risiko for funksjonssvikt og lekkasjer som følge av materialtretthet og innvendig korrosjon (rust). Siden rørene har oversteget anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon* TG 1

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer. Mekanisk avtrekk med ventil fra bad og kjøkken. Luftespalte under dør mot badet.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler
Ja

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue. Terrassebord på bjelkelag. Rekkverk kledd med plater. Blomsterkasse i tre på utsiden av rekkverket.
Vurdering:	Noe slitt treverk på blomsterkassen.

Antall kvadratmeter
5

Terrasser/balkonger - *Rekkverk og annen fallsikring*

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 87 cm.
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for
justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*

TG 1

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2020.

Vinduer og ytterdører - *Balkongdør*

TG 1

Beskrivelse:	Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2020.

Vinduer og ytterdører - *Entrédør*

TG 2

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B 30 med 35 desibel lydmotstand.
Vurdering:	Entrédøren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Entrédøren har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap på en side. Metallplate på vegg over platetoppen. Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Hvilken produsent er kjøkkenet
HTH

Hvilket år er kjøkkeninnredningen montert
2008

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Etasjeskiller

TG 2

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue og soverom.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm på 2 meter i stue. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i stue er målt til ca. 30 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, som kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Gulvoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Innvendig gulv er belagt med laminat i entré og parkett for øvrig.

Veggoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Innvendig veggoverflater er belagt med tapet og malt strie.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse: Malte betongelementer.

Hvilket/hvilke rom ble det målt i
Stue

Himlingshøyde målt under befaringen
2.36 m.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse: Dobbel skyvedør til kjøkkenet.
Glatte innvendige dører for øvrig.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i soverom.
Skyvedørsgarderobe med speil- og glatt front i entré.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
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.

Beskrivelse: Ifølge eier er det ikke utført oppgraderingsarbeid de siste fem år.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse: Brannskille mellom boliger og fellesarealer.

Er det synlige åpenbare avvik i brannskillet?
Nei

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Eier		Opplysninger gitt av eier over mail/telefon	
Egenerklæring	06-07-2026	Mottatt	
Godkjente plantegninger		Innhentet fra saksinnsyn - Oslo kommune	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Petter Larsgård	9578-5993-4-2660708	2026-07-06 23:11:44

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. juli 2026

Oppdragsnummer
29-0229/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oskar Braatens gate 29, 0474 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Petter Larsgård

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. juli 2010

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?
Nei

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Fjernet badekar og satt inn dusjkabinett

---

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

Eventuell kommentar: Dusjkabinett ble satt inn for å forhindre vann direkte på flisvegg.

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

Eventuell kommentar: Det er blitt meg fortalt at alle bad kom som ferdige element

---

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: Nye vinduer og balkongdør ble skiftet i 2020 for hele blokken, i regi av sameiet.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lysmester`n AS la opplegg for vaskemaskin på bad, og leverte samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 23.09.2015 av Nord Elektro v/ Tor Nordhagen

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke på boligen, men i garasjeanlegg

---

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: I forbindelse med installasjon av vaskemaskin på bad i 2017 hadde firma Søstrene Amundsen AS VVS-arbeidet.

---

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: I sameiets regi ble det gjennomført inspeksjon av ventilasjonsanlegget, tror det var i 2022.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i vår leilighet i 5. etasje, hva som evt. er gjort på grunnivå(av sameiet) har jeg ingen kjennskap til.

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: Har ikke registrert noen direkte feil, men en eller to fliser på badet har mindre sprekker i/over speilhøyde, mulig som resultat av slag/støt.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det blir her feil å skrive "er". Den 6.juni 2019 var det et forferdelig regnvær i Oslo, med betydelige vannskader rundtomkring. På balkongen oppe i hjørnet ble det fuktgjennomgang , slik at murpuss/maling etterhvert flaknet av. Dette ble av eier slipt, primet, grov-finsparklet og malt, siden det syntes umulig å få tak i en håndtverker innen rimelig tid.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ingenting av de nevnte, av/på-bryter på varmeovn fungerer ikke, har derfor brukt termostat i hele vår eiertid.

---

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

Ja

Beskriv: Vannstopper på oppvaskmaskin ble skiftet i mai 2026, da den ikke lenger ville ta inn vann.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport/takst vil bli utarbeidet i forbindelse med salg.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Finnes i salgsoppgaven som ble utarbeidet i 2010.

---

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: Jeg antar husleien vil bli indeksregulert i samsvar med generell prisstigning og sameiete løpende kostnader.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0229/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Petter Larsgård	**2026-07-06**

Identifikasjon

Petter Larsgård

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



Adresse **Oskar Braatens gate 29, 0474 OSLO**	
Dato for energimerking **07.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-320305**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80946740**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **398**
Seksjonsnummer **81**	Bruksenhetsnummer **H0501**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **51,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **51,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **179,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **179,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 135 kWh**



Oskar Braatens gate 29, 0474 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Oskar Braatens gate 29, 0474 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Vennelyst Boligsameie
OSKAR BRAATENS GATE 29
0474 OSLO

Vår ref.: 632/81
Type: Boligsameie
Eiere: PETTER LARSGÅRD

Fødselsdato eier: 04.01.1953

Organisasjonsnr: 974 805 154
Seksjonsnr: 81

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 007**

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 460
	Avdrag felleslån	125
	Renter felleslån	172
Objekt:	632/81 Garasje (2002 - 58)	250

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	32 330	Gjeld siste årsoppg.:	33 052
Klient ajourf. lån:	4 724 136,05	Klient gj. s. årsoppg.:	4 829 698

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12139831746, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.07.2026: 6.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 55
Saldo per 09.07.2026: 4 724 136
Andel av saldo: 32 331
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2040)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Daniyal Tanveer Mirza
Adresse: Oskar Braatens Gate 21
Postnr/-sted: 0474 OSLO
Telefon: Mob.: 92551401
E-post: vennelystboligsameie@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 09.07.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	33 052	Andre inntekter:	797
Annen formue:	7 139	Utgifter:	2 303		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	81	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1985		
Gårds/bruksnr:	225/398 - seksjon:81		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5298.2

Boligopplysninger:

Vennelyst Boligsameie	**Vår ref.:**	632/81	**Fødselsdato eier:** 04.01.1953
OSKAR BRAATENS GATE 29	**Type:**	Boligsameie	
0474 OSLO	**Eiere:**	PETTER LARSGÅRD	

Organisasjonsnr: 974 805 154

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	88035252

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0501

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Garasjeplassen kan følge med seksjonen ved salg for de som har garasje. Se vedtektene § 21 om garasjeanlegget. Obs - i de tilfeller hvor garasje selges separat (ikke medfølger bolig) har seksjonseiere i Vennelyst Boligsameie forkjøpsrett. Ref vedtektene skal forkjøpsretten lyses ut i en uke, styret administrerer utlysningen, og det annonseres i styrets kanaler mot beboerne (eks. facebook-gruppe). Ikke forkjøpsrett på garasjeplassen når den følger bolig i salg.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



INNKALLING 2026

Vennelyst Boligsameie

Mandag 27.04.2026 kl. 18:00

Lilleborg Kirke

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Vennelyst Boligsameie

Møtet finner sted mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - Lilleborg Kirke

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Vennelyst Boligsameie det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Stemmegivning reguleres av eierseksjonsloven § 52. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven § 46.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Sameiets leilighet

5.2 Spesifisering av faktura for felleskostnader

5.3 Kostnadsfordeling av ladeabbonment

5.4 Vedtektsendring – Ensartet skilting av postkasser og porttelefon/callinganlegg

5.5 Kameraovervåkning av fellesarealer i sameiet

5.6 Enklere estetisk oppgradering av oppgang og fellesarealer

5.7 Vedtektsfesting av tildelingsregler for ledige boder

5.8 Begrensning av korttidsutleie.

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 200.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Sameiets leilighet

Det er søkt om bruksendring av tidligere vaktmesterrom og tilhørende bad i fellesareal til en selvstendig ett-roms leilighet. Før innsending av søknad om bruksendring ble det innhentet en verdivurdering av leiligheten slik den fremsto på det tidspunktet. Schala & Partners Torshov opplyste da at dersom leiligheten blir seksjonert og arealet er korrekt, vil en antatt markedsverdi være rundt kr 2 900 000,-.Tiltaket har nå fått innvilget igangsettingstillatelse (IG). IG omfatter etablering av bad og kjøkken, tetting av eksisterende dør, etablering av ny dør, utskifting av ett vindu til godkjent rømningsvei, samt nødvendige elektriske arbeider. Dokumentasjonen er tilgjengelig for alle beboere via Plan- og bygningsetatens nettsider og er også vedlagt her. Styret ber generalforsamlingen fatte vedtak om leiligheten skal forberedes for salg. Dersom salg vedtas, vil styret utrede ulike salgsformer, innhente verdivurderinger og kartlegge kostnader og øvrige forhold, inkludert skatt. Når dette arbeidet er gjennomført, vil styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å legge frem forslag til salgsform og øvrige detaljer før et eventuelt salg gjennomføres.

Det er totalt brukt følgende beløp så langt:

- Basso Arkitektur og Design: kr 79 667,00
- Gaia Geoteknikk AS: kr 18 750,00
- Oslo Brannkonsult AS: kr 7 593,75
- Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten: kr 69 800,00

Dette gir en samlet kostnad på **kr 175 810,75**.

Kostnadene gjelder arkitekt- og prosjekteringstjenester, geoteknisk vurdering, brannfaglig rådgivning samt gebyrer til Plan- og bygningsetaten i forbindelse med søknads- og godkjenningsprosessen.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å forberede og utrede salgsprosessen. Dette inkluderer blant annet å vurdere og anbefale salgsstrategi og salgsform, etablere kontakt med eiendomsmeglere, innhente verdivurderinger og sammenligne tilbud og vilkår. Styret kan videre innhente nødvendige juridiske og økonomiske vurderinger, herunder skatterettslige spørsmål knyttet til et eventuelt salg, samt andre forhold som anses relevante for en forsvarlig gjennomføring av salgsprosessen.

Fullmakten omfatter også innhenting av tilbud og vurdering av kostnader knyttet til klargjøring av eiendommen for salg, herunder eventuelle arbeider for ferdigstilling/IG, vedlikehold, oppussing, styling, markedsføring og andre tiltak som kan bidra til å optimalisere salgsverdien.

Styret gis videre adgang til å innhente rådgivning og tilbud fra eksterne aktører der dette anses hensiktsmessig, samt å legge frem en anbefaling for videre beslutning i saken.

Styrets innstilling: Styret er positive til at leiligheten kan selges, og anbefaler at dette vedtas.

5.2 Spesifisering av faktura for felleskostnader

Sameiet har felles kostnader knyttet til TV og bredbånd. For å sikre en rettferdig og forutsigbar fordeling av disse kostnadene fremmes følgende forslag.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at kostnader til felles internettabonnement skal fordeles mellom seksjonene etter følgende prinsipp:

- Kostnadene fordeles likt pr seksjon
- Internettkostnadene spesifiseres som egen linje på felleskostnader fra og med 1. juni 2026

Styret gis fullmakt til å:

- Inngå og eventuelt reforhandle avtale med internettleverandør
- Foreta nødvendige justeringer i felleskostnadene
- Administrere ordningen

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at vi er positive til at beboere får oversikt over hva som inngår konkret i felleskostnadene.

5.3 Kostnadsfordeling av ladeabbonment

Elbilladerne driftes av CloudCharge, som fakturerer 59 kr eks. mva per ladestasjon. Denne kostnaden har til nå blitt belastet hele sameiet, noe styret vurderer som en uriktig fordeling.

Styret foreslår derfor at denne driftskostnaden fordeles på de seksjonseierne som har installert elbillader på sin parkeringsplass, slik at de som ikke har lader ikke er med på å betale dette.

Ladeprisen er per i dag statisk. Styret vil, så snart det er teknisk mulig, vurdere å innføre dynamisk prising.

For garasjeplasser som eies av personer som ikke bor i sameiet, foreslås det å øke garasjetillegget med 500 kr. Per i dag gjelder det 5 plasser.

Disse eierne bruker garasjeplassen, men bidrar i mindre grad til fellesskapet og de øvrige kostnadene i sameiet. I tillegg medfører disse eierforholdene ofte mer administrasjon, oppfølging og kommunikasjon for styret og forretningsfører. Dette bør derfor gjenspeiles i kostnadsnivået.

Forslag til vedtak: Måndesabboment for drift av ladestasjoner dekkes av den enkelte seksjonseier som har garasjeplass. Liste over disse vil bli gitt fra Styret til USBL som registrerer fortløpende når en seksjonseier ønsker å skaffe seg el-bil lader.

Garasjetillegget for garasjeplasser som eies av personer som ikke bor i sameiet økes med kr 500 per måned.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget, da dette vurderes som en mer rettferdig fordeling av kostnadene, og anbefaler at det vedtas.

Styret er positive til forslaget om å øke garasjetillegget for eiere som ikke bor i sameiet.

5.4 Vedtektsendring – Ensartet skilting av postkasser og porttelefon/callinganlegg

Postkassene og porttelefon-/callinganlegget i sameiet har i dag ulik skilting med varierende skrifttyper, formater og materialer. Dette gir et uryddig inntrykk i oppgangene og ved inngangspartiene, og gjør det vanskeligere for postbud, leveringstjenester og besøkende å identifisere riktig beboer. For å sikre et helhetlig og ryddig uttrykk foreslås det at skilting standardiseres gjennom en vedtektsendring.

Styret har kontaktet tre selskap om å inngå en fast avtale, og det tilbudet som vurderes som kvalitetsmessig best og mest prisgunstig har veiledende priser eks. mva.: Postkasseskilt 51,20 kr per stk., porttelefonskilt 21,60 kr per stk. Frakt kommer i tillegg.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: (3) Navneskilting på postkasser og porttelefon/callinganlegg skal følge en felles mal fastsatt av styret. Bestilling og montering av skilt foretas av styret. Kostnaden for skiltene belastes den enkelte seksjonseier. Seksjonseier plikter å bestille nye skilt ved eierskifte eller navneendring. Seksjonseier som leier ut sin enhet er ansvarlig for at postkassen til enhver tid er korrekt merket for leietaker i henhold til felles mal. Eksisterende skilt som ikke følger felles mal, skal erstattes innen en frist fastsatt av styret. Styret har rett til å fjerne lapper, klistremerker eller annen uautorisert merking på postkassene. Dersom seksjonseier ikke iverksetter tiltaket innen rimelig tid, forbeholder styret seg retten til å bestille og skifte postkasseskilt og/eller ringeklokke på vegne av seksjonseier. Kostnadene for dette vil bli belastet den aktuelle seksjonseieren. Styret vil ta kontakt med utgangspunkt i oppgitt informasjon om beboere og leietakere fra Bonabo.

Styret gis fullmakt til å fastsette mal, velge leverandør og fastsette frist for utskifting av eksisterende skilt.

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtektsendringen. Ensartet skilting vil gi et ryddigere helhetsinntrykk og forenkle administrasjonen ved eierskifter og navneendringer. Styret vil etter vedtak bekrefte tilbud fra leverandør og informere beboerne om mal, pris og

frist for utskifting.

5.5 Kameraovervåkning av fellesarealer i sameiet

Sameiet har over tid opplevd utfordringer knyttet til innbrudd, hærverk og uønsket aktivitet i fellesarealer, bodområder og inngangspartier. Styret har utredet muligheten for å etablere et IP-basert videoovervåkningssystem for begge blokkene og har innhentet tilbud fra to leverandører. Ytterligere to leverandører har blitt kontaktet, hvor den ene ikke ønsket å gi tilbud og den andre ikke har besvart vår henvendelse.

Kameraene skal kun rettes mot fellesarealer — det er strengt forbudt å filme inn i private leiligheter, vinduer eller balkonger.

Styret har mottatt to tilbud med ulik modell:

Tilbud 1 (Pro Tech AS) er en kjøpsmodell der sameiet eier alt utstyr selv. Løsningen omfatter 67 kamerapunkter som dekker innganger, postkasser, loftsboder, sykkelboder, garasje og øvrige fellesarealer i begge blokker. Totalpris: ca. 871 000 kr eks. mva. Leverandøren har 25 års erfaring og har levert tilsvarende anlegg til blant annet borettslag og kjøpesentre. Kostnaden ved montering i heis (krever heismontør) kommer i tillegg, samt en større kostnad hvis vi må legge ledning under jorden mellom de to byggene.

Tilbud 2 (Sikkerhetsgruppen AS) er en leiemodell med 60 måneders (5 år) bindingstid. Løsningen omfatter 21 kamerapunkter som dekker innganger, postkasser og loftsboder, med mulighet til å legge til så mange kamera utover dette som vi selv ønsker. Månedspris per kamera: 429–529 kr eks. mva. avhengig av funksjonalitet, som tilsvarer ca. 108 000–133 000 kr per år for 21 kameraer, eller totalt ca. 540 000–665 000 kr over avtaleperioden. I tillegg kommer en årlig drift- og vedlikeholdsavtale på 7 900 kr. Leverandøren tilbyr seg også å fungere som databehandler og håndtere uttak av opptak på vegne av styret.

Kjøpsmodellen (Pro Tech) gir sameiet fullt eierskap til utstyret, og ingen løpende kostnader utover strøm og eventuelt vedlikehold etter investering. Dekningen er vesentlig bredere med 67 kamerapunkter. Ulempen er en høyere engangsinvestering, og at sameiet selv står ansvarlig for drift, vedlikehold og all håndtering av opptak — inkludert GDPR-forpliktelser som tilgangskontroll, loggføring og sletting. Styret må selv utpeke ansvarlige personer og etablere rutiner for dette.

Leiemodellen (Sikkerhetsgruppen) har lavere oppstartskostnad og inkluderer drift, vedlikehold, årlig kontroll og support i avtaleperioden. En vesentlig fordel er at Sikkerhetsgruppen opptrer som databehandler: det er de — ikke styret — som har tilgang til videoopptak og håndterer uttak ved hendelser. Dette reduserer sameiets risiko knyttet til GDPR og Datatilsynets krav betydelig, og bidrar til at beboerne ikke opplever seg overvåket av naboer i styret. Løsningen starter med 21 kamerapunkter, men ytterligere kameraer kan legges til etter behov til samme faste pris (429–529 kr per kamera per måned), slik at dekningen kan utvides over tid. Ulempen er at sameiet ikke eier utstyret og at løsningen har 5 års bindingstid.

Styret har også vurdert alternative sikkerhetstiltak. Digitale låser i oppgangene har vært diskutert med låsesmed, men er foreløpig nedprioritert til fordel for kameraløsningen. Inngjerding av bakgården er vurdert og forkastet grunnet høye kostnader, begrenset effekt og at lekeplassen ble rehabilitert med ekstern støtte under forutsetning av at området forblir åpent og tilgjengelig.

Datatilsynet stiller en rekke krav til lovlig kameraovervåkning. Blant annet må formålet begrenses til å forebygge og oppklare hærverk og innbrudd, det må foreligge en dokumentert risikovurdering, alle overvåkede områder må skiltes, opptak skal som hovedregel slettes etter 7 dager (inntil 30 ved konkret hendelse), og tilgangen til opptakene skal begrenses til et fåtall i styret med loggføring av alt innsyn.

Fullstendige tilbud er tilgjengelige ved henvendelse til styret.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at det etableres et videoovervåkningssystem i sameiets fellesarealer i henhold til gjeldende krav fra Datatilsynet. Styret gis fullmakt til å velge leverandør, fastsette endelig omfang og gjennomføre prosjektet når det er praktisk og økonomisk mulig. Dersom forslaget ikke oppnår tilstrekkelig flertall, legges saken bort.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at årsmøtet vedtar etablering av kameraovervåkning. Tiltaket vil styrke sikkerheten for beboere og deres verdier, og gi et bedre grunnlag for oppklaring av eventuelle hendelser. Styret har innhentet tilbud fra fire leverandører og vil etter vedtak gjennomføre en totalvurdering av pris, kvalitet og leverandørens referanser før endelig valg.

5.6 Enklere estetisk oppgradering av oppgang og fellesarealer

Forslagstiller: Hege Ask Mong (Seksjonseier)

1. Bakgrunn for saken

Forslagstiller viser til at sameiets fellesarealer, spesielt oppgangen, bærer preg av lite vedlikehold siden byggeåret rundt 1980. Det argumenteres for at fellesarealene trenger et estetisk løft for å skape et hyggeligere og mer tidsriktig bomiljø.

Forslagstiller er inneforstått med at en totalrenovering er økonomisk krevende, og foreslår derfor at det i første omgang ses på enklere og rimeligere tiltak (maling av lister og rekkverk) som eventuelt kan utføres på dugnad for å holde kostnadene nede.

2. Forslagstiller sitt ønske

- At det gjennomføres en enkel oppfriskning av oppgangen (f.eks. maling av lister i hvitt og rekkverk i sort).
- At kostnadene begrenses til materialer (maling/utstyr).
- At arbeidet eventuelt utføres som en fellesdugnad dersom styret ikke kan sette av midler til profesjonell utførelse.

Forslag til vedtak: Årsmøtet har to alternative retninger å stemme over:

Alternativ A:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre en enkel estetisk oppgradering av oppgangen innenfor en kostnadsramme på kr. 10.000,- NOK. Arbeidet koordineres av styret og kan gjennomføres som dugnad eller ved bruk av vaktmester/ fagfolk.
Alternativ B:

Forslaget nedstemmes. Sameiet fortsetter å prioritere kun kritisk vedlikehold i henhold til gjeldende vedlikeholdsplan.

Styrets innstilling: Styrets vurdering
Styret anerkjenner at fellesarealene har et etterslep på det estetiske planet. Samtidig minner styret om at en større oppgradering ble nedstemt på fjorårets årsmøte av økonomiske hensyn.

Dersom årsmøtet ønsker å gå videre med enkle tiltak, må det avklares om dette skal finansieres over driftsbudsjettet og om det er ønskelig med dugnadsbasert arbeid på fast eiendom (med tanke på ansvar for kvalitet og utførelse).

5.7 Vedtektsfesting av tildelingsregler for ledige boder

Det finnes i dag enkelte boder i sameiet/borettslaget som ikke er fast seksjonert til en bestemt leilighet, men som tildeles som en bruksrett. For å sikre en forutsigbar og rettferdig fordeling av disse når de blir ledige (f.eks. ved flytting), er det behov for klare retningslinjer i vedtektene. Forslaget innebærer at beboere med minst intern lagringsplass prioriteres.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar følgende kriterier for tildeling av de boder som til enhver tid er definert som fellesboder/omfordelingsboder:

Hjemfall av bruksrett: Når en beboer som disponerer en slik bod flytter eller selger sin seksjon, faller bruksretten tilbake til fellesskapet. Boden skal deretter lyses ut på nytt.

Prioriteringsrekkefølge: * Førsteprioritet: Beboere i leiligheter med 1–3 rom.
Andreprioritet: Beboere i større leiligheter (dersom ingen i prioritert gruppe melder interesse).

Tildelingsmetode: Ved flere interessenter innenfor samme prioriteringsgruppe, skal tildeling skje ved loddtrekning i regi av styret.

Varighet: Den som tildeles boden, beholder bruksretten så lenge vedkommende bor i leiligheten. Ved bod tilgjengelig i motsatt bygg vil styret bistå med tilgang.

Forslag til vedtekt: 3-3 (ny)

(1) Boder mellom etasjene i oppgang 27 disponeres av sameiet og tildeles av styret.

(2) Bruksretten er personlig og knyttet til seksjonseier. Ved salg, utleie eller fraflytting opphører bruksretten, og boden går tilbake til sameiet for ny tildeling.

(3) Boder tildeles etter følgende prioritet:
a) Seksjonseiere i leiligheter med 1–3 rom
b) Øvrige seksjonseiere dersom ingen i første gruppe melder interesse

(4) Dersom flere innen samme prioriteringsgruppe melder interesse, foretas tildeling ved loddtrekning.

(5) Bruksretten gjelder så lenge seksjonseier bor i seksjonen, og kan ikke overdras eller leies ut.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til forslaget. En formalisering av tildelingskriterier vil sikre en mer rettferdig og forutsigbar fordeling av lagringsplass i sameiet/borettslaget. Styret ser det som hensiktsmessig at beboere med mindre boenheter prioriteres, da behovet for ekstern lagring her er størst. Forslaget anses som en god løsning.

5.8 Begrensning av korttidsutleie.

Styret har det siste året mottatt flere klager fra beboere knyttet til støy, uro og sjenerende adferd i forbindelse med korttidsutleie. Slike forhold påvirker bomiljøet negativt og skaper uforutsigbarhet og utrygghet for øvrige beboere.

Styret mener derfor det er behov for å regulere omfanget av korttidsutleie for å ivareta ro, orden og et godt bomiljø i sameiet.

Formålet med reguleringen er ikke å forby korttidsutleie, men å balansere seksjonseiers disposisjonsrett mot hensynet til et trygt, stabilt og forutsigbart bomiljø for alle beboere.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar å innføre en ny bestemmelse i vedtektene som begrenser korttidsutleie til maksimalt 30 døgn per seksjon per kalenderår, uavhengig av antall utleieforhold.

Forslag til vedtektsendring: (Ny)

2-3 Maksimal utleieperiode

(1)Korttidsutleie av en seksjon er tillatt i opptil 30 dager per kalenderår, uavhengig av hvor mange ganger boligen leies ut.

(2) Seksjonseiere som driver korttidsutleie plikter å informere styret skriftlig om:
Tidsrom for utleie, hvem som leier (navn på leietaker) og kontaktinformasjon på leietaker. Informasjonen skal gis i forkant av hvert leieforhold. Seksjonseier er fullt ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter, husordensregler og gjeldende lovverk, herunder regler om ro og orden.

(3)Brudd på bestemmelsene kan følges opp av styret i tråd med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Styrets innstilling: På bakgrunn av mottatte klager knyttet til støy og sjenerende adferd, vurderer styret det som nødvendig å etablere tydelige rammer for slik utleie. Formålet er å ivareta et trygt, rolig og forutsigbart bomiljø for alle beboere, samtidig som seksjonseiernes adgang til å leie ut egen bolig opprettholdes innenfor klare grenser.

Styret anbefaler derfor at årsmøtet vedtar dette.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Daniyal Tanveer Mirza - Valgt fra 05.06.2024
Styremedlem - Stian Abrahamsen - Valgt fra 28.10.2025
Styremedlem - Sebastian Sletten Eide - Valgt fra 28.10.2025
Styremedlem - Sami Said - Valgt fra 28.10.2025
Styremedlem - Sidra Ahmad - Valgt fra 28.10.2025
Varamedlem - Christian Wilkens - Valgt fra 28.10.2025
Varamedlem - Vartika Sarna - Valgt fra 28.10.2025

6.1 Valg av styreleder

Det er ikke mottatt noen forslag til nye kandidater til styreledervervet.

Dersom det ikke fremkommer nye kandidater fra forsamlingen, stiller nåværende styreleder stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Nåværende styreleder velges på nytt

Styrets innstilling: Styret anbefaler at nåværende styreleder gjenvelges, da det ikke foreligger andre kandidater til vervet.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det er ikke meldt inn kandidater til varamedlemsverv.

Dersom det ikke fremkommer nye kandidater fra forsamlingen, stiller nåværende varamedlem, Vartika Sarna, til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Dersom det ikke meldes inn andre kandidater fra forsamlingen, gjenvelges nåværende varamedlem, Vartika Sarna, for en ny periode.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at nåværende varamedlem gjenvelges, da det ikke foreligger andre kandidater til vervet.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**539 121**	**1 762 584**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	655 757	-1 079 490
Tilbakeføring av avskrivning	30 000	30 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-190 725	-173 973
B. Endring arbeidskapital	**495 032**	**-1 223 463**
C. Arbeidskapital	**1 034 153**	**539 121**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 473 411	873 407
Kortsiktiggjeld	-439 258	-334 286
C Arbeidskapital	**1 034 153**	**539 121**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Vennelyst Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 863 362	5 352 246	5 908 829	6 843 301
Sum leieinntekt		**5 863 362**	**5 352 246**	**5 908 829**	**6 843 301**
Andre inntekter					
Tilskudd		0	9 250	0	0
Diverse inntekt	2	42 731	6 256	6 000	7 500
Sum annen inntekt		**42 731**	**15 506**	**6 000**	**7 500**
Sum inntekt		**5 906 092**	**5 367 752**	**5 914 829**	**6 850 801**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	28 200	28 200	28 200	28 200
Styrehonorar	3	200 000	200 000	200 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	30 000	30 000	0	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		696 225	631 108	660 000	650 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	576 411	469 529	426 000	513 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 300 402	1 192 052	1 350 000	1 331 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	14 550	54 875	0	14 550
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	17 932	28 322	1 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	584 413	2 091 720	1 256 000	2 425 000
Revisjonshonorar		10 838	9 810	11 500	12 000
Forretningsførerhonorar		148 322	142 754	148 500	156 000
Andre honorar	9	124 985	3 434	3 000	15 000
Kontorkostnad		22 386	4 416	2 700	1 000
TV/bredbånd		318 694	510 525	524 000	342 000
Kontingenter og gaver		3 142	2 983	3 200	3 000
Forsikringer		924 131	786 701	905 000	1 017 000
Andre kostnader	10	29 581	14 740	9 000	15 000
Sum kostnad		**5 030 211**	**6 201 169**	**5 528 100**	**6 755 750**
Driftsresultat		**875 882**	**-833 417**	**386 729**	**95 051**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		116 476	127 856	70 000	125 000
Rentekostnad		336 601	373 930	361 464	291 889
Netto finansposter		**220 125**	**246 074**	**291 464**	**166 889**
Årsresultat		**655 757**	**-1 079 490**	**95 265**	**-71 838**
Overført sameiekapital		655 757	-1 079 490	0	0
SUM OVERFØRINGER		**655 757**	**-1 079 490**	**0**	**0**

Balanse 2025 Vennelyst Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Påkostninger	4	374 458	374 458
Andre fellesanlegg	4	202 500	232 499
Sum anleggsmidler		**576 957**	**606 957**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		30 145	9 898
Andre kortsiktige fordringer		11 770	3 438
Forskuddsbetalte kostnader		390 076	312 667
Innestående konsernkonto og bank		1 041 420	547 403
Sum omløpsmidler		**1 473 411**	**873 407**
SUM EIENDELER		**2 050 368**	**1 480 364**

Balanse 2025 Vennelyst Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-3 218 588	-3 874 345
Sum opptjent egenkapital		**-3 218 588**	**-3 874 345**
Sum egenkapital	**11**	**-3 218 588**	**-3 874 345**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	4 829 698	5 020 423
Sum langsiktig gjeld		**4 829 698**	**5 020 423**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 719	0
Leverandørgjeld		365 974	276 420
Påløpne renter		1 628	2 003
Annen kortsiktig gjeld		67 937	55 864
Sum kortsiktig gjeld		**439 258**	**334 286**
Sum gjeld		**5 268 956**	**5 354 709**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 050 368**	**1 480 364**

Sted:_____ Dato:_____

Daniyal Tanveer Mirza Styreleder	Sebastian Sletten Eide Styremedlem	Sidra Ahmad Styremedlem
Stian Abrahamsen Styremedlem	Sami Said Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 030 612	4 340 448
3606 Leilighet for utleie	36 000	108 000
3609 Leie parkering	189 000	151 200
3618 Leietillegg strøm	45 180	86 084
3619 Dugnadstillegg	9 200	110 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	340 916	370 592
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	195 348	177 098
3690 Vaskerinntekter	17 106	8 424
Sum	**5 863 362**	**5 352 246**

Konto 3618 gjelder el-bil lading.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	5 853	6 256
3990 Andre driftsinntekter	36 878	0
Sum	**42 731**	**6 256**

Konto 3990 gjelder erstatning fra Gjendsidige Forsikring.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift - fra lønnssystemet	28 200	28 200
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønnssystemet	200 000	200 000
Sum	**228 200**	**228 200**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Søppelhus	Vaskemaskin	Brannvarslingsanle	Lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	143 156	33 990	374 458	299 999
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	143 156	33 990	374 458	299 999
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	143 156	33 990	0	97 499
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	374 458	202 500
Årets avskrivninger :	0	0	0	30 000
Anskaffelsesår :	2005	2006	2017	2022
Antatt levetid i år :	10	10		10

Sameiet består av 95 boligseksjoner.
Eiendommer er oppført på gårdsnummer 225 og bruksnummer 398 i Oslo kommune. Eiertomt på 5.298,2 m2.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 88035252.

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	3 000
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	116 945	114 830
6360 Annet renhold	40 073	22 692
6361 Fast renhold	105 000	157 023
6362 Skadedyrutryddelse	24 053	21 495
6364 Matteleie	33 666	31 890
6391 Snømåking/strøing/feiing	91 725	52 884
6392 Containerleie/tømming	57 105	29 426
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	107 845	36 288
Sum	**576 411**	**469 529**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS	14 550	54 875
Sum	**14 550**	**54 875**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	867
6540 Inventar	6 032	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	12 518
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	8 707	4 647
6552 Driftsmateriell	3 192	4 380
6581 Programvare	0	5 910
Sum	**17 932**	**28 322**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	144 977	1 131 332
6602 Vedlikehold VVS	16 120	72 064
6603 Vedlikehold elektro	0	115 455
6605 Vedlikehold fellesanlegg	6 598	11 385
6610 Andre vaktmestertjenester	1 831	4 186
6611 Vedlikehold heiser	97 806	37 818
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	16 281	6 250
6616 Vedlikehold vaskeri	3 227	53 876
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	21 839	22 725
6619 Dugnadsutbetaling	78 400	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	3 100	574 378
6630 Egenandel forsikring	32 000	0
6641 Malerarbeider	34 170	3 345
6644 Fasade/balkonger	27 000	27 000
6648 Vedlikehold dører og porter	101 064	31 907
Sum	**584 413**	**2 091 720**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	22 615	3 434
6720 Juridisk honorar	35 453	0
6730 Teknisk honorar	66 917	0
Sum	**124 985**	**3 434**

Konto 6714 gjelder rådgivning, viderefakturering og utsendelse av varsel.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	7 964	9 710
7719 Møter, div. styret	332	486
7720 Generalforsamling/Årsmøte	6 500	0
7770 Betalingskostnader	2 417	1 652
7772 Omkostninger inkasso	285	0
7773 Omkostninger innkreving	2 833	2 889
7790 Andre kostnader	9 250	0
7795 Husleietap	0	4
Sum	**29 581**	**14 740**

Konto 7790 gjelder retur av grønne midler 24/8501-36, ble resultatført i 2024.

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 874 345	655 757	-3 218 588
Sum opptjent egenkapital	**-3 874 345**	**655 757**	**-3 218 588**
Sum egenkapital	**-3 874 345**	**655 757**	**-3 218 588**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bytte vinduer
Lånenummer:	**12139831746**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	6.15 %
Beregnet innfridd:	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	5 900 000
Lånesaldo 01.01:	5 020 423
Avdrag i perioden:	190 725
Lånesaldo 31.12:	**4 829 698**
Saldo 5 år frem i tid:	3 586 423

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139831746	28	62 801	1 758 428
	6	62 140	372 840
	8	60 817	486 536
	16	57 512	920 192
	10	54 868	548 680
	20	33 053	661 060
	4	20 493	81 972

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Vennelyst Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vennelyst Boligsameie

Styreleder	Daniyal Tanveer Mirza (sign.)	14.04.2026
Styremedlem	Sidra Ahmad (sign.)	04.04.2026
Styremedlem	Sami Said (sign.)	13.03.2026
Styremedlem	Sebastian Sletten Eide (sign.)	03.04.2026
Styremedlem	Stian Abrahamsen (sign.)	29.03.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Vennelyst Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vennelyst Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: YEOVR-NW8I0-H7XN4-ICKWD-D9LME-SMFKI

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YEOVR-NW8I0-H7XN4-ICKWD-D9LME-SMFKI

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-04-15 10:53:42 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YEOVR-NW8I0-H7XN4-ICKWD-D9LME-SMFKI

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

Årsmelding 2025 - Vennelyst Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Daniyal Tanveer Mirza
Styremedlem, Stian Abrahamsen
Styremedlem, Sebastian Sletten Eide
Styremedlem, Sami Said
Styremedlem, Sidra Ahmad
Varamedlem, Christian Wilkens
Varamedlem, Vartika Sarna

Styret i Vennelyst Boligsameie består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Vennelyst Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Vennelyst Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 974805154

Vennelyst Boligsameie består av 95 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Vennelyst Boligsameie er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 88035252. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

Styrets arbeid

Styrets arbeid

Det nåværende styret tiltrådte i oktober 2025. Siden da har vi hatt jevnlige møter, totalt seks styremøter, i tillegg til løpende dialog for å følge opp saker underveis.

Styret har hatt et godt samarbeid med forretningsfører USBL. Gjennom perioden har vi særlig hatt fokus på risikostyring, bedre struktur i styrearbeidet, oppfølging av reklamasjonssaken mot Palmgren, vedlikehold og å hente inn tilbud for å redusere sameiets kostnader.

Oppfølging av arbeid fra 2020/2021 – balkonger

I 2020/2021 gjennomførte Palmgren utskifting av vinduer og balkongdører i sameiet. I etterkant har det blitt oppdaget at arbeidet som ble utført var mangelfull.

Styret har brukt mye tid i 2025 på å følge opp denne saken. Vi engasjerte advokat med tanke på videre oppfølging, men på grunn av uenighet i styret ble det besluttet å ikke gå videre med saken.

Palmgren har tatt ansvar for deler av arbeidet, mens resten må sameiet selv utbedre. Prosessen har vært tidkrevende, blant annet på grunn av lite fremdrift og sen tilbakemelding fra leverandøren.

Utbedringsarbeidet i lavblokken ble startet senhøsten 2025. Entreprenøren gjennomførte da prøvearbeid i én seksjon (nr. 19) for å identifisere riktig metode og løsning. Formålet var å etablere en utførelsesmetode som kan benyttes likt på alle balkonger.

Arbeidet i nr. 19 ble i all hovedsak ferdigstilt, men videre fremdrift måtte stanses på grunn av værforhold. Temperaturene ble for lave til at betongarbeid kunne utføres forsvarlig, og entreprenøren kunne ikke gi garanti på arbeidet under slike forhold. Det ble derfor besluttet å utsette videre arbeid til forholdene var tilstrekkelig stabile.

Prosjektet er nå gjenopptatt per 16. april 2026. Det er etablert stillas på baksiden av lavblokken, og entreprenøren vil starte opp selve arbeidene i løpet av uken fra 20 april 2026. Hver enkelt seksjonseier vil bli kontaktet direkte for å avtale tidspunkt for arbeid på sin balkong.

Styret har besluttet at det skal benyttes en enhetlig løsning på alle balkonger. Denne løsningen ivaretar nødvendige tekniske krav for å sikre bygget mot lekkasjer, samtidig som den gir den enkelte seksjonseier fleksibilitet til å velge overflate og dekke på et senere tidspunkt, dette er noe den enkelte håndterer på egenhånd.

Forventet gjennomføringstid er om lag 14 dager fra oppstart, men fremdriften vil kunne variere noe avhengig av vær og andre praktiske forhold.

Bruksendring – Oskar Braatens gate 29

Styret har søkt om bruksendring av tidligere vaktmesterbolig til en selvstendig ettromsleilighet. Søknaden er godkjent, men med noen merknader.

Styret vil legge frem sak for årsmøtet med forslag om å få fullmakt til å forberede en salgsprosess.

Avløpsrør i garasjen

I perioden ble det gjennomført et omfattende arbeid på sameiets felles vann og avløpsanlegg i lavblokken. Alle gamle støpejernsrør i de berørte strekkene ble skiftet ut. I tillegg ble plastrør som ikke holdt tilfredsstillende standard skiftet, alle nye strekk ble

kontrollert og justert slik at de har korrekt fall, og de delene av anlegget som ikke ble skiftet ble renset. Dette er i alt 2 75mm rør på totalt 2 x 3 meter. alt annet er skiftet ut. Samlet har dette løftet funksjonaliteten i avløpssystemet betydelig og redusert risikoen for nye problemer, tilbakeslag, tette rør og unødvendige driftskostnader fremover.

Prosjektet endte også økonomisk langt bedre enn først antatt. Den totale kostnaden havnet på om lag en tredjedel av forespeilet totalkostnad. Dette må anses som et svært godt resultat sett opp mot omfanget av arbeidene som ble gjennomført og den tekniske forbedringen sameiet har fått.

I tillegg til utskifting av soil og avløpsrør ble alle stoppekraner til samtlige oppganger i lavblokken skiftet og funksjonstestet. Hver oppgang kan nå stenge vannet sikkert og individuelt uten at vannet må stenges for alle oppganger samtidig. Mange av de tidligere stoppekranene var rustet og i dårlig forfatning, og i flere tilfeller var det en reell risiko for at vannet kunne bli stengt uten at det lot seg åpne igjen dersom kranen ble brukt. Denne risikoen er nå fjernet.

Som en del av de samme arbeidene ble også risten foran garasjeporten slamsugd for å sikre god vanngjennomstrømning ved regnvær og redusere oppsamling av vann foran porten. Dette er ifølge entreprenøren et tiltak som bør gjennomføres to ganger i året for å opprettholde samme standard over tid.

Mens entreprenøren arbeidet i sameiet ble det også oppdaget og utbedret en lekkasje i varmtvannsberederanlegget i høyblokken. I samme omgang ble det utført service på samtlige beredere, ettersom disse ikke hadde vært gjennomgått siden 2017.

Det som gjenstår av arbeid i direkte sammenheng med rørprosjektet er i hovedsak branntetting rundt enkelte rørføringer, samt tilbakelegging av isolasjon og takplater der dette ble demontert for å få tilgang under arbeidene. Styret vil få dette utført fortløpende og så snart økonomien tillater det. Branntettingen vil bli prioritert.

Arbeidet har vært et viktig løft for sameiets tekniske infrastruktur. Bakgrunnen var at deler av anlegget over tid hadde skapt gjentatte utfordringer, ekstraarbeid, frustrasjon og kostnader. Med arbeidene som nå er gjennomført har sameiet fått et vesentlig bedre og mer driftssikkert anlegg i de områdene som ble utbedret.

Som en del av oppfølgingen etter prosjektet har sameiet også inngått en intensjonsavtale med Rørleggerhuset om service og vedlikehold av rør i fellesarealene i hele sameiet. Det er de samme som har utført arbeidene, og de kjenner derfor anlegget godt, inkludert løsningene som nå er bygget opp, hvilke strekk som er utbedret og hvordan eventuelle garantier og reklamasjoner skal håndteres.

Styret vil derfor legge til grunn at Rørleggerhuset kontaktes ved akutte hendelser der årsaken kan ligge i fellesanlegget. Dette er viktig både fordi de kjenner anlegget best, og fordi de har garanti og reklamasjonsansvar for arbeidene som er utført. De er også instruert i hvordan slike saker skal håndteres opp mot styret. Rørleggerhusets vakttelefon er 40 08 40 40, og de er tilgjengelige hele døgnet hele året.

Rørleggerhuset vil også kunne bistå sameiere som ønsker arbeid utført inne i egen seksjon. Sameiet har en avtalt standardrabatt på 20 prosent av deres veiledende priser. Dette er imidlertid et privat forhold mellom den enkelte sameier og leverandøren. Når det gjelder akutte hendelser der årsaken kan være knyttet til felles røranlegg, er det viktig at det er Rørleggerhuset som kontaktes først.

Det vil bli gitt nærmere og konkret informasjon til alle beboere individuelt om hvordan slike henvendelser skal håndteres i praksis.

Avfallshåndtering og vurdering av nedgravd løsning

Styret har i løpet av året foretatt en utredning for å se på mulighetene for å gå over til en felles, nedgravd avfallsløsning. Formålet med undersøkelsen var i hovedsak å vurdere om en sentralisering av avfallshåndteringen kunne redusere sameiets driftskostnader over tid.

Etter en vurdering har styret konkludert med at prosjektet ikke gjennomføres på nåværende tidspunkt. Beslutningen er basert på følgende faktorer:

- **Økonomi:** De totale kostnadene for installasjon (investering) sett i sammenheng med fremtidige driftsutgifter viser at løsningen ikke vil gi en reell økonomisk besparelse for sameiet.
- **Reguleringsmessige utfordringer:** Gjeldende regelverk og krav til plassering gjør det krevende å finne et egnet areal som tilfredsstiller alle offentlige krav.

Sameiet vil derfor fortsette med dagens avfallsløsning, men styret vil løpende vurdere andre tiltak for å optimalisere kildesortering og kostnader knyttet til renovasjon.

Refinansiering og vurdering av lånebetingelser

Styret har i perioden gjennomført en markedsundersøkelse for å kartlegge om sameiet kan oppnå gunstigere betingelser på eksisterende lån. Vi har vært i dialog med flere banker for å sjekke muligheten for refinansiering til en lavere rentesats.

Konklusjonen fra undersøkelsen er som følger:

- **Dagens betingelser:** Ingen av de mottatte tilbudene var konkurransedyktige nok til å slå renten vi har i vår nåværende bankforbindelse.
- **Strategi videre:** Basert på rådgivning og styrets vurdering, anses det som mest hensiktsmessig å avvente en reforhandling av lånevilkårene til det eventuelt oppstår et behov for opptak av ytterligere lån.

Styret vil fortsette å overvåke markedet for å sikre at sameiet til enhver tid har så lave kapitalkostnader som mulig.

Utskiftning av boddører og postkasser etter innbrudd i oppgang 27 og 29

Etter innbruddet i oppgang 27 og 29 har styret samarbeidet med forsikringsselskapet og entreprenøren for å få erstattet boddører og postkasser som ble skadet. Totalt har 15 boddører blitt skiftet ut, og 5 dører med mindre skader ble reparert.

Når det gjelder postkassene i oppgang 27, har arbeidet vist seg mer krevende enn forventet. Nye regulatoriske krav fra Posten medfører at erstatningspostkasser ikke får plass der de nåværende postkassene er montert. Det har derfor vært utfordrende å bli enig med entreprenør og forsikring om plassering og montering av nye postkasser. Denne saken er fortsatt pågående og følges opp fortløpende.

Styret ønsker å takke berørte beboere i oppgang 27 og 29 for godt samarbeid og hjelp med logistikken rundt låser og tilgang under arbeidet.

Tyverisikring

I forlengelsen av innbruddet har styret innhentet tilbud fra låsesmed på utskifting av låssystemet i sameiet til et digitalt system. Et slikt system ville gitt mulighet til å registrere passering inn og ut av bygget, samt deaktivere nøkler som er mistet eller stjålet. Etter en helhetsvurdering besluttet styret å ikke gå videre med dette tiltaket på nåværende tidspunkt, da vi vurderte at det alene ikke ville løse utfordringene knyttet til sikkerhet i tilstrekkelig grad. Styret har i stedet arbeidet videre med et forslag om kameraovervåkning, som legges frem til behandling på årsmøtet 2026.

Sosiale arrangementer – Julegrantenning

Den **30. november** inviterte styret til den årlige julegrantenningen, og det ble en vellykket markering tross været.

Underholdning: Tradisjon tro fikk vi besøk av **Lilleborg skolekorps**, som bidro til å skape en flott ramme og ekte julestemning med tradisjonsrik musikk.

- **Servering:** Det ble servert varm gløgg og pepperkaker til de fremmøtte, noe som la til rette for en hyggelig naboprat i regnværet.

Styret har mottatt positive tilbakemeldinger på arrangementet. Vi ser på dette som et viktig tiltak for å fremme det sosiale samholdet og trivselen i sameiet vårt, og vi takker alle som deltok for å gjøre ettermiddagen så hyggelig.

Drift og vedlikehold

Styret har gjennomført flere tiltak i løpet av året:

- Oppdatere informasjonsark i oppgangene.
- Laget retningslinjer for boder i mellometasjene i oppgang 27
- Gjennomført garasjevask i april 2025
- Utført videoinspeksjon av takene på begge blokkene
- Utarbeidet HMS-håndbok

Sikkerhet og orden

Styret har hatt ekstra fokus på sikkerhet:

- Gjennomført kontroll av lekeplassen
- Avdekket og stoppet tyveri av bil fra garasjen og tilkalt politiet
- Bortvist uvedkommende fra garasjen og tilkalt politiet flere ganger
- Innhentet tilbud på kameraovervåkning
- Innhentet tilbud på smart nøkler
- Det er observert at inngangsdørene blir dratt hardt i mens de er låst. Dette sliter på dørene. Vennligst bruk dørene forsiktig.

Vi har mottatt flere meldinger om bråk og støy fra leiligheter. Det er viktig å dokumentere slike hendelser. Ved behov bør politiet kontaktes slik at forholdene blir registrert. Styret tar dette på alvor, men er avhengig av dokumentasjon for å kunne følge opp sakene.
Vi opplever fortsatt at inngangsdører holdes åpne, for eksempel ved bruk av stein eller ved at dørlukkere fjernes. Dette gjør det lettere for uvedkommende å komme inn. Styret oppfordrer alle til å sørge for at dørene holdes lukket.

Styret har også innhentet tilbud på installasjon av kamera i oppgangene.

Avtaler og kostnadsbesparelser

Styret har inngått flere avtaler:

- Ny avtale med vaktmester.
- Det var tidligere avtale med vaktmester fra Hjelpende Hånd som også hadde sommerdrift, og avtale med Skandinavisk Utemiljø som hadde vinterdrift for oss, med varierende kvalitet.Hjelpende Hånd kjøpte sommertjenestene fra Skandinavisk Utemiljø, og etter at de avsluttet samarbeidet mellom seg, fortsatte Skandinavisk Utemiljø å fakturere sameiet direkte for sommerdrift, parallelt som Hjelpende Hånd fakturerte sameiet for sommerdrift. Dobbelt opp for samme jobb.Vi valgte å avslutte samarbeidet med begge selskapene og har inngått en rimeligere og mer omfattende avtale med en leverandør som leverer alle tjenestene. Så langt har de levert langt over forventning.
- Ny avtale med Firesafe for kontroll av brannpanel
- Inngått avtale om Norgespris (strøm)

Vi har også jobbet med å hente inn tilbud og vurdere tiltak for å redusere kostnader.

Kommunikasjon med styret

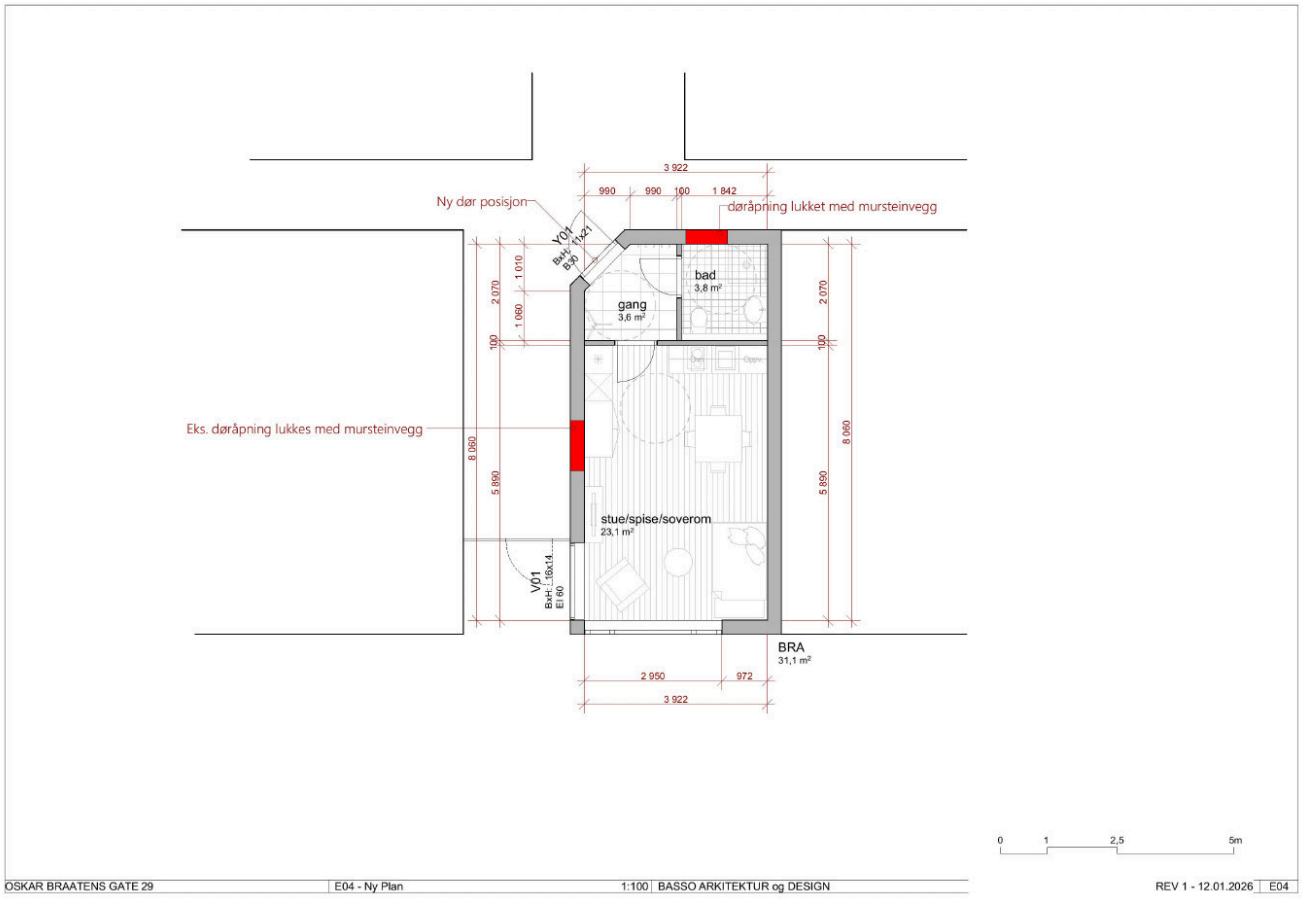
Styret ønsker at henvendelser blir sendt til Styret via e-post. I løpet av året har styreleder mottatt mange telefoner og meldinger om saker som egner seg bedre skriftlig.

E-post gjør det enklere å holde oversikt, dokumentere saker og sikre en mer effektiv behandling.

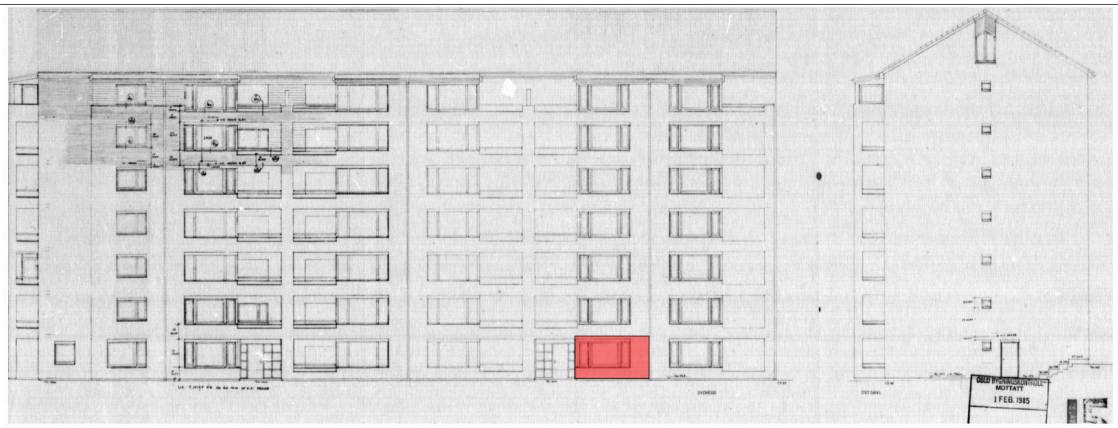
Takk til alle:

Styret vil takke alle beboere som har fulgt beskjedene våre under arbeidene. Det gjør at ting går raskere og blir enklere for alle.Takk også for godt samarbeid under garasjevasken. For første gang på mange år var alle bilene fjernet, noe som gjorde at vi fikk gjort jobben skikkelig og effektivt.

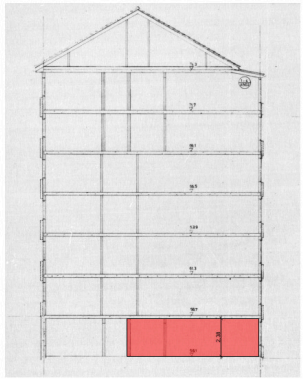
Årsmeldingen er godkjent av styret.


3 922
990
990
100
1 842
Ny dør posisjon
døråpning lukket med mursteinvegg
V01
BxH: 11x21
B30
bad
3,8 m²
gang
3,6 m²
2 070
1 010
1 060
100
Eks. døråpning lukkes med mursteinvegg
8 060
5 890
stue/spise/soverom
23,1 m²
V01
BxH: 16x14
EI 60
BRA
31,1 m²
2 950
972
3 922
0
1
2,5
5m
OSKAR BRAATENS GATE 29
E04 - Ny Plan
1:100
BASSO ARKITEKTUR og DESIGN
REV 1 - 12.01.2026
E04

Fasade

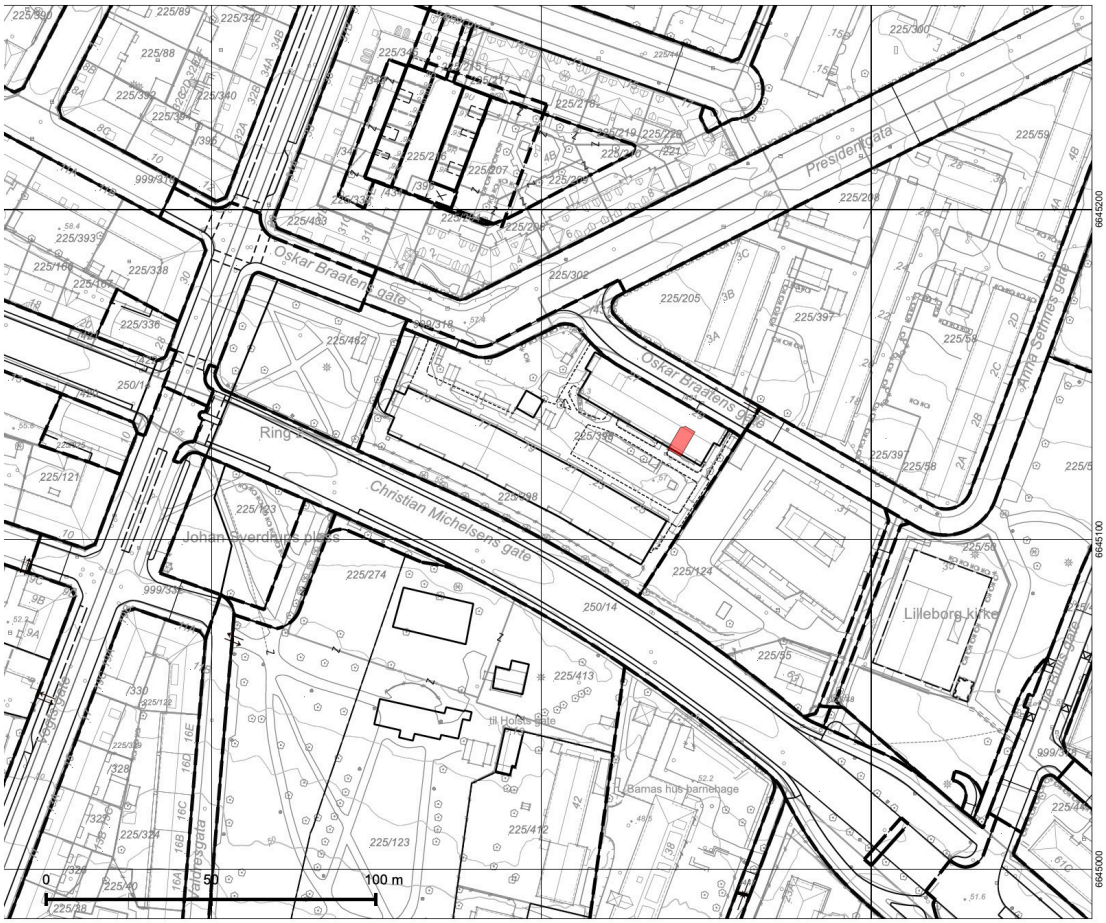


Snitt



0 1 5 10m

OSKAR BRAATENS GATE 29	E02 - Siste godkjente fasade/snitt	1:200	BASSO ARKITEKTUR og DESIGN	03.09.2025	E02



Oslo

Dato: 19.06.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Adresse: OSKAR BRAATENS GATE 17

Gnr/Bnr: 225/398

PlottID/Best.nr: 329431/ 86514394

Deres ref.:

Kommentar:

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

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: D01
Dato: 25.06.2025
Revidert dato:

12.01.2026 23:54:58 AR716886720

Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2025 4661

Versjonsnr.: 2

Prosjektnavn: Oskar Braatens gate 29 - 0301 - 225/398

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
225	398	0	0

Kommune

Adresse Oskar Braatens gate 29 , 0474 OSLO NO

12.01.2026 23:54:58 AR716886720

12.01.2026 23:54:58 AR716886720

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
PRO	Arkitektur	2	928953335 BASSO ARKITEKTUR OG DESIGN	Rammesøknad, 06.09.2025 Ettrinns-/igangsettingssøknad Ferdigattest	☐
PRO	Brann	2	927380641 OSLO BRANNKONSULT AS	Rammesøknad Ettrinns-/igangsettingssøknad, 31.12.2025 Ferdigattest	☑

ANSVARLIG KONTROLLERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
KONTROLL	Uavhengig kontroll om utførelsesarbeid og bruksendring av vaktmesterrom	1	929313143 TAKSTVURDERING AS	Rammesøknad, 02.09.2025 Ettrinns-/igangsettingssøknad, 02.09.2025 Ferdigattest, 02.09.2025	☑

Ansvarlig søker

Navn	BASSO ARKITEKTUR OG DESIGN
Organisasjonsnummer	928953335
Tiltaksklasse	2

Signert av

GIUSEPPE BASSO på vegne av BASSO ARKITEKTUR OG DESIGN

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

12.01.2026 23:54:58 AR7168867 20

12.01.2026 23:54:58 AR7168867 20

Filvedlegg:
erklaeringomansvarsrett.pdf

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2025/04661-13	Hannah Waaler Koppang	25.03.2026

Adresse: Oskar Braatens gate 29
Eiendom: 225/398
Ansvarlig søker: BASSO ARKITEKTUR OG DESIGN
Tiltakshaver: VENNELYST BOLIGSAMEIE

Rammetillatelse – Oskar Braatens gate 29

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring, som vi mottok 06.09.2025.

Vi gjør unntak fra:

- **TEK17 § 14-2 om krav til energieffektivitet**
- **TEK17 § 12-7 andre ledd, bokstav a om krav til romhøyde**
- **TEK17 § 12-10 tredje ledd om krav til trinnfri adkomst til bod**

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter bruksendring av arealer tidligere godkjent som vaktmesterrom, i tillegg til innlemming av felles WC, til en selvstendig ett-roms leilighet. I forbindelse med bruksendringen gjøres det enkelte bygningsmessige tilpasninger for å tilrettelegge arealene til bolig. Boenheten ønskes etablert i 1. etasje i en bygård oppført på 80-tallet i bydel Sagene.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan Byggeområde for boliger gjennom soneplan for indre by S-2255, vedtatt 28.07.1977, er i sin helhet opphevet, jf. Vedlegg 5 i kommuneplanen 2015.

Eiendommen er avsatt til underformål *bolig m.tilh.anlegg i* bebyggelsesplan Østgaards gate 17, nordre del av Hallentomta Utkast til bebyggelsesplan, boliger m.m. Alternativt utkast til friområde / boliger m.m., vedtatt 04.03.1982.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5. Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Tiltaket omfatter bruksendring av arealer i bygårdens 1. etasje ved felles inngangsparti som er sist godkjent til vaktmesterrom. I tillegg innlemmes et felles WC i leiligheten. Boenheten blir til sammen på 31,1 m^2. I forbindelse med bruksendringen gjøres det enkelte bygningsmessige arbeider for å tilrettelegge for den nye boenheten. Boenheten vil ha tilgang til felles vaskerom og disponere egen bod i 1. etasje på 3,2 m^2.

Boenheten er ikke støyutsatt, er sørvendt og har vinduer mot en felles gårdsplass. Bygården er også oppført med flere boenheter i 1. etasje, vendt mot samme bakgård.

Søker har redegjort krav til utearealer er sikret i tråd med gjeldende utearealnormer, jf. § 6.4 i kommuneplanen. Boenheten har tilgang på gode, solfylte uteoppholdsarealer i borettslaget felles gårdsanlegg.

Søker har også redegjort for at krav til sykkelparkeringsplass er ivaretatt for tiltaket, jf. § 6.7 i kommuneplanen.

Plan- og bygningsetaten vurderer at den boenheten fremstår noe liten, men ellers funksjonell for sin størrelse og med gode kvaliteter som felles uteoppholdsareal og tilgang til felles vaskeri. Vi godkjenner bruksendringen på dette grunnlaget.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Verken krav til brannsikkerhet, dagslys, tilgjengelighet og støy og vibrasjoner var tilfredsstillende ved opprinnelig innsendt søknad. Tiltaket har i etterkant blitt omprosjektert til å være i tråd med de tekniske kravene i TEK17.

Vi legger til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante tekniske krav som det ikke er gitt unntak for, jf. pbl § 21-4 første ledd.

Vi gir unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Tiltaket er i strid med byggteknisk forskrift (TEK17) og er avhengig av unntak for å få tillatelse.

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på:

a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,
b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak, og
c) fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Unntak fra krav til energieffektivitet i § 14-2

Det søkes om unntak fra TEK17 § 14-2 om krav til energieffektivitet. Hensynet bak bestemmelsene er å sikre et minimumskrav for energieffektivitet i bygninger.

Ansvarlig søker redegjør for at tiltaket ikke vil tilfredsstille kravene fullt. Eksisterende bygningsdeler, inkludert yttervegg og gulv mot grunn, forblir uendret og har tilsvarende oppbygning og isolasjonsegenskaper som øvrige boenheter i bygningen. Søker opplyser derimot om at vinduene i boenheten ble skiftet ut i 2022 til mer moderne og energieffektive vinduer, i likhet med resten av vinduene i sameiet. Dette kan anses som et kompenserende tiltak.

Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket omfatter et begrenset areal sammenlignet med den totale bygningsmassen i boligblokken, og endringer her vil ha liten påvirkningen på byggets energieffektivitet og varmetap som helhet. En stor fordel som oppnås ved tiltaket er at en større del av eksisterende bebyggelse kan bli brukt som boareal. Fordelen ved å gi unntak er at man kan tilrettelegge for en ny boenhet uten uforholdsmessige store kostnader ved etterisolering. Boenhetens bygningsmessige standard er lik de øvrige i borettslaget. Vi aksepterer på bakgrunn av dette at dagens krav til energieffektivitet fravikes, men under forutsetning at oppfyllelse skjer i så stor utstrekning som mulig.

Etter en helhetlig vurdering mener Plan- og bygningsetaten at det er forsvarlig å gi unntak ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. pbl § 31-4. Vi gir derfor unntak fra TEK17 §§ 14-2 og 14-3.

Unntak fra krav til romhøyde i TEK17 § 12-7 andre ledd, bokstav a

Det søkes om unntak fra TEK17 § 12-7 andre ledd, bokstav a om romhøyde på minimum 2,4 m i rom for varige opphold. Hensynet bak bestemmelsene er å sikre et minimumskrav for utforming av rom, for å sikre tilstrekkelig innemiljø. Ansvarlig søker oppgir at romhøyden i boenheten er 2,38 meter, som innebærer et avvik på 2 cm.

Plan- og bygningsetaten vurderer at dette er et mindre avvik fra kravet, og vil ha liten betydning for rommets funksjonalitet og brukbarhet. Søker opplyser om at bygningen er oppført på 1980-tallet med prefabrikkerte betongelementer, og samtlige boenheter har identisk romhøyde. Romhøyden er således et resultat av byggets opprinnelige konstruktive system, og en tilpasning til dagens krav vil medføre uforholdsmessige tekniske inngrep. Boenheten har også store vindusflater som gjør leiligheten både lys og romslig, til tross for noe lavere takhøyde. Vi konkluderer med at utifra de fysiske byggetekniske forutsetningene for tiltaket at et unntak er forsvarlig, nødvendig for å sikre hensiktsmessig og ønsket bruk, og at kostnadene som ville måtte til for å oppfylle kravet fullt ut, anses som uforholdsmessig store.

Etter en helhetlig vurdering mener Plan- og bygningsetaten at det er forsvarlig å gi unntak ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. pbl § 31-4. Vi gir derfor unntak fra TEK17 §§ 14-2 og 14-3.

Unntak fra krav til romhøyde i TEK17 § 12-10 tredje ledd

Det er søkt om unntak fra TEK17 § 12-10 tredje ledd som gir at boenheter med krav om tilgjengelighet skal ha trinnfri atkomst til oppbevaringsplass eller bod. I tillegg skal nødvendig oppbevaringsplass eller bod være tilgjengelig ved bruk av rullestol. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre tilgjengelig adkomst til bod og oppbevaringsplass.

Søker redegjør for at boden som tilhører boenheten er lokalisert i en mellometasje uten trinnfri adkomst eller heis. Det vil derfor ikke være mulig å oppfylle kravet i bestemmelsen, uten uforholdsmessige bygningsmessige endringer.

Plan- og bygningsetaten vurderer det i utgangspunktet som negativt at boenheten ikke har trinnfri atkomst til bod og oppbevaringsplass, da boenheten befinner seg på bygningens inngangsplan med gode muligheter for å tilrettelegges som tilgjengelig. Hensynet bak tilgjengelighetskravene er derimot også, i tillegg til å tilrettelegge for rullestolbrukere, å bidra til at boenheter kan benyttes av flere brukergrupper og for hele livsløpet, og for at personer som for kortere eller lengre perioder blir avhengig av assistanse eller hjelp fortsatt har muligheten til å bo hjemme. Fordi hele boenheten er tilgjengelig, vil tiltaket dermed likevel ivareta hensynet bak tilgjengelighetskravene i noen grad, selv om det ikke er trinnfri atkomst til boden for personer i rullestol. TEK17 § 12-2 andre ledd nr. 2, åpner også opp for at det i bygninger med krav om heis er tilstrekkelig at minst 50 prosent av boenhetene under 50 m² oppfyller kravene til tilgjengelighet. At denne enkelte boenheten ikke oppfyller tilgjengelighetskravene fullt ut vurderer vi derfor som noe formidlende.

Etter en helhetlig vurdering mener Plan- og bygningsetaten at det er forsvarlig å gi unntak ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. pbl § 31-4. Vi gir derfor unntak fra TEK17 §§ 14-2 og 14-3.

Naturfare

Dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot naturfarer synes å være oppfylt. Fagkyndig har uttalt seg om fare for kvikkleire ihht. prosedyren i NVEs veileder. Fagkyndig konkluderer med at tiltaket oppnår tilstrekkelig sikkerhet uten kompenserende tiltak.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Ansvar

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Den videre prosessen

Tillatelsen er gitt med vilkår. Se eget avsnitt med vilkår lenger ned i vedtaket.

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Oppfølgingspunkter

Erklæringer om ansvarsrett for utførelse

Tiltaket har blitt omprosjektert etter opprinnelig innsendt søknad. Omprosjekteringen innebærer bygningsmessige arbeider. Samsvarserklæringen for kontroll av utførte arbeider er imidlertid avlevert 02.09.2025, før tiltaket ble omprosjektert. Vi minner derfor om at dere må sende inn alle ansvarsretter for utførelse av arbeidene til søknad om igangsettingstillatelse.

Oppdatert gjennomføringsplan

Tiltaket har blitt omprosjektert etter opprinnelig innsendt søknad. Vi minner om at gjennomføringsplanen må oppdateres med en ny dato for samsvarserklæring for PRO arkitektur, som viser at den nye løsningen er tilstrekkelig prosjektert til søknad om igangsettingstillatelse.

Obligatorisk uavhengig kontroll av brannsikkerhet

Det må gjennomføres uavhengig kontroll av brannsikkerhet for tiltak i tiltaksklasse 2 og 3. Vilkår til igangsettingstillatelse.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Aleksander Stein Engvoll
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Siste godkjente fasade - snitt

Plan
Gjennomføringsplan

Mottakere:
BASSO ARKITEKTUR OG DESIGN, Giuseppe Basso

Kopi til:
VENNELYST BOLIGSAMEIE, Linda H C Eikelenboom

V E D T E K T E R

for

Vennelyst Boligsameie
org. nr. 974805154

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 27.10.2025.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Vennelyst Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.10.84.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegg) på eiendommen gnr. 255, bnr. 398 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.
Det er ulovlig å kjøpe med blanko skjøte.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker eller berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Eventuelle endringer av husordensreglene skal informeres om fra styret.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husdyr skal føres i bånd på sameiets eiendom. Lufteturer med den hensikt at hund skal gjøre fra seg skal skje utenfor gårdsrommet.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer parkerings plasser i felles garasjeanlegg. Hver plass eies separat som en andel i en eiendom.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er organisert som ideelle andeler av seksjon 1 i G.nr. 225 og bnr.398.

(2) Parkeringsplass kan følge med seksjonen, og i de tilfeller hvor garasje selges separat vil styret kunngjøre salget internt i sameiet. (3)

(3) Salg av parkeringsplasser kan bare skje til andre seksjonseiere i sameiet.

(4) Ved salg av parkeringsplass skal det meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier.

(5) Den enkelte sameier har full rett til å leie ut sin parkeringsplass. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldene regler for garasjeanlegget.

4-3 Bruk og vedlikehold

(1) I garasjen kan kun dekk oppbevares på vegg. I garasjen skal det kun være biler og motorsykler.

Bildekk kan lagres, men skal monteres på vegg. Dersom bildekk oppbevares på bakken eller ikke er hengt opp, kan styret fjerne og kaste disse for garasjeeiers regning.

Styret har rett til å fjerne eller kaste gjenstander som oppbevares i strid med bestemmelsen.
Ved garasjevask eller annet nødvendig vedlikeholdsarbeid kan biler som ikke er flyttet innen oppgitt frist, fjernes eller taues bort for eiers regning. Styret skal varsle beboerne om dette minst én uke i forkant.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Parkering er ikke tillatt på sameiets gård- og snuplass.
Styret eller den aktør som styret engasjerer gis fullmakt til å håndheve de til enhver tids gjeldende parkeringsbestemmelser

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(1) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av seksjonseierens egen balkong tilknyttet dens bruksenhet, herunder også vedlikehold av balkongens tilhørende skillevegg og markiser. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke det som er nødvendig for å ivareta byggetekniske forhold eller for å forhindre skade på personer, som faller under sameiets vedlikeholdsplikt etter 4-2. Kostnader til slikt vedlikehold skal likevel tilordnes de seksjonseiere som disponerer balkong.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Seksjonseieren skal vedlikeholde rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
Vedlikeholdsansvaret omfatter alle rør og ventilasjonskanaler fra det punktet hvor disse kommer inn i bruksenheten (gjennom perforering av gulv, vegg eller tak fra fellesareal eller betongskillet). Deler av rør eller ventilasjonskanaler som befinner seg inne i betongelementer eller i fellesarealene, er sameiets ansvar. Ansvaret for det elektriske anlegget gjelder fra og med kabelen som går inn i overspenningsvernet.

5-1-1 Seksjonseierens erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett gjøres gjeldene.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf.
(5) eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av dette punktet

(3) Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne:

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Renovasjon
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene ▪
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene

Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(1-a) Ingen enkelt seksjon kan ha mer enn én representant i styret samtidig.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1). Alle kan sende inn saker til årsmøte på forhånd via epost til styret eller via USBL portalen.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 27.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Vennelyst Boligsameie mandag 27.04.2026 kl. 18:00 - Lilleborg Kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne L. Elshaug

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne L. Elshaug

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Clifton Akhenaten Moustache

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 14
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 17

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 200 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Sameiets leilighet

Det er søkt om bruksendring av tidligere vaktmesterrom og tilhørende bad i fellesareal til en selvstendig ett-roms leilighet. Før innsending av søknad om bruksendring ble det innhentet en verdivurdering av leiligheten slik den fremsto på det tidspunktet. Schala & Partners Torshov opplyste da at dersom leiligheten blir seksjonert og arealet er korrekt, vil en antatt markedsverdi være rundt kr 2 900 000,-.Tiltaket har nå fått innvilget igangsettingstillatelse (IG). IG omfatter etablering av bad og kjøkken, tetting av eksisterende dør, etablering av ny dør, utskifting av ett vindu til godkjent rømningsvei, samt nødvendige elektriske arbeider. Dokumentasjonen er tilgjengelig for alle beboere via Plan- og bygningsetatens nettsider og er også vedlagt her. Styret ber generalforsamlingen fatte vedtak om leiligheten skal forberedes for salg. Dersom salg vedtas, vil styret utrede ulike salgsformer, innhente verdivurderinger og kartlegge kostnader og øvrige forhold, inkludert skatt. Når dette arbeidet er gjennomført, vil styret innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å legge frem forslag til salgsform og øvrige detaljer før et eventuelt salg gjennomføres.

Det er totalt brukt følgende beløp så langt:

- Basso Arkitektur og Design: kr 79 667,00
- Gaia Geoteknikk AS: kr 18 750,00
- Oslo Brannkonsult AS: kr 7 593,75
- Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten: kr 69 800,00

Dette gir en samlet kostnad på **kr 175 810,75**.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å forberede og utrede salgsprosessen. Dette inkluderer blant annet å vurdere og anbefale salgsstrategi og salgsform, etablere kontakt med eiendomsmeglere, innhente verdivurderinger og sammenligne tilbud og vilkår. Styret kan videre innhente nødvendige juridiske og økonomiske vurderinger, herunder skatterettslige spørsmål knyttet til et eventuelt salg, samt andre forhold som anses relevante for en forsvarlig gjennomføring av salgsprosessen. Fullmakten omfatter også innhenting av tilbud og vurdering av kostnader knyttet til klargjøring av eiendommen for salg, herunder eventuelle arbeider for ferdigstilling/IG, vedlikehold, oppussing, styling, markedsføring og andre tiltak som kan bidra til å optimalisere salgsverdien.
Styret gis videre adgang til å innhente rådgivning og tilbud fra eksterne aktører der dette anses hensiktsmessig, samt å legge frem en anbefaling for videre beslutning i saken.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Spesifisering av faktura for felleskostnader

Sameiet har felles kostnader knyttet til TV og bredbånd. For å sikre en rettferdig og forutsigbar fordeling av disse kostnadene fremmes følgende forslag.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar at kostnader til felles internettabonnement skal fordeles mellom seksjonene etter følgende prinsipp:
Kostnadene fordeles likt pr seksjon
Internettkostnadene spesifiseres som egen linje på felleskostnader fra og med 1. juni 2026

Styret gis fullmakt til å:
Inngå og eventuelt reforhandle avtale med internettleverandør
Foreta nødvendige justeringer i felleskostnadene
Administrere ordningen

Vedtak:

Saken trekkes/stilles i bero til evt. neste ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

5.3 Kostnadsfordeling av ladeabbonment

Elbilladerne driftes av CloudCharge, som fakturerer 59 kr eks. mva per ladestasjon. Denne kostnaden har til nå blitt belastet hele sameiet, noe styret vurderer som en uriktig fordeling.

Styret foreslår derfor at denne driftskostnaden fordeles på de seksjonseierne som har installert elbillader på sin parkeringsplass, slik at de som ikke har lader ikke er med på å betale dette.

Ladeprisen er per i dag statisk. Styret vil, så snart det er teknisk mulig, vurdere å innføre dynamisk prising.

For garasjeplasser som eies av personer som ikke bor i sameiet, foreslås det å øke garasjetillegget med 500 kr. Per i dag gjelder det 5 plasser.

Disse eierne bruker garasjeplassen, men bidrar i mindre grad til fellesskapet og de øvrige kostnadene i sameiet. I tillegg medfører disse eierforholdene ofte mer administrasjon, oppfølging og kommunikasjon for styret og forretningsfører. Dette bør derfor gjenspeiles i kostnadsnivået.

Forslag til vedtak:
Månedsabonnement for drift av ladestasjoner dekkes av den enkelte seksjonseier som har garasjeplass. Liste over disse vil bli gitt fra Styret til USBL som registrerer fortløpende når en seksjonseier ønsker å skaffe seg el-bil lader.

Garasjetillegget for garasjeplasser som eies av personer som ikke bor i sameiet økes med kr 500 per måned.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt. Siste setning skal være: "Garasjetillegget for garasjeplasser som eies av personer som ikke bor i sameiet økes **til** kr 500 per måned.

5.4 Vedtektsendring – Ensartet skilting av postkasser og porttelefon/ callinganlegg

Postkassene og porttelefon-/callinganlegget i sameiet har i dag ulik skilting med varierende skrifttyper, formater og materialer. Dette gir et uryddig inntrykk i oppgangene og ved inngangspartiene, og gjør det vanskeligere for postbud, leveringstjenester og besøkende å identifisere riktig beboer. For å sikre et helhetlig og ryddig uttrykk foreslås det at skilting standardiseres gjennom en vedtektsendring.

Styret har kontaktet tre selskap om å inngå en fast avtale, og det tilbudet som vurderes som kvalitetsmessig best og mest prisgunstig har veiledende priser eks. mva.: Postkasseskilt 51,20 kr per stk., porttelefonskilt 21,60 kr per stk. Frakt kommer i tillegg.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag tilvedtak:
(3) Navneskilting på postkasser og porttelefon/callinganlegg skal følge en felles mal fastsatt av styret. Bestilling og montering av skilt foretas av styret. Kostnaden for skiltene belastes den enkelte seksjonseier. Seksjonseier plikter å bestille nye skilt ved eierskifte eller navneendring. Seksjonseier som leier ut sin enhet er ansvarlig for at postkassen til enhver tid er korrekt merket for leietaker i henhold til felles mal. Eksisterende skilt som ikke følger felles mal, skal erstattes innen en frist fastsatt av styret. Styret har rett til å fjerne lapper, klistremerker eller annen uautorisert merking på postkassene. Dersom seksjonseier ikke iverksetter tiltaket innen rimelig tid, forbeholder styret seg retten til å bestille og skifte postkasseskilt og/eller ringeklokke på vegne av seksjonseier. Kostnadene for dette vil bli belastet den aktuelle seksjonseieren. Styret vil ta kontakt med utgangspunkt i oppgitt informasjon om beboere og leietakere fra Bonabo.
Styret gis fullmakt til å fastsette mal, velge leverandør ogfastsette frist for utskifting av eksisterende skilt.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.5 Kameraovervåkning av fellesarealer i sameiet

Sameiet har over tid opplevd utfordringer knyttet til innbrudd, hærverk og uønsket aktivitet i fellesarealer, bodområder og inngangspartier. Styret har utredet muligheten for å etablere et IP-basert videoovervåkningssystem for begge blokkene og har innhentet tilbud fra to leverandører. Ytterligere to leverandører har blitt kontaktet, hvor den ene ikke ønsket å gi tilbud og den andre ikke har besvart vår henvendelse.

Kameraene skal kun rettes mot fellesarealer — det er strengt forbudt å filme inn i private leiligheter, vinduer eller balkonger.

Styret har mottatt to tilbud med ulik modell.
Fullstendige tilbud er tilgjengelige ved henvendelse til styret.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet godkjenner at det etableres et videoovervåkningssystem i sameiets fellesarealer i henhold til gjeldende krav fra Datatilsynet. Styret gis fullmakt til å velge leverandør, fastsette endelig omfang og gjennomføre prosjektet når det er praktisk og økonomisk mulig. Dersom forslaget ikke oppnår tilstrekkelig flertall, legges saken bort.

Vedtak:
Følgende forslag ble lagt fram: Styret gis fullmakt til å undersøke saken videre og komme tilbake med et konkret forslag det skal stemmes over før avtale inngås.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.6 Enklere estetisk oppgradering av oppgang og fellesarealer

Forslagstiller: Hege Ask Mong (Seksjonseier)

1. Bakgrunn for saken

Forslagstiller viser til at sameiets fellesarealer, spesielt oppgangen, bærer preg av lite vedlikehold siden byggeåret rundt 1980. Det argumenteres for at fellesarealene trenger et estetisk løft for å skape et hyggeligere og mer tidsriktig bomiljø.

Forslagstiller er inneforstått med at en totalrenovering er økonomisk krevende, og foreslår derfor at det i første omgang ses på enklere og rimeligere tiltak (maling av lister og rekkverk) som eventuelt kan utføres på dugnad for å holde kostnadene nede.

2. Forslagstiller sitt ønske

- At det gjennomføres en enkel oppfriskning av oppgangen (f.eks. maling av lister i hvitt og rekkverk i sort).
- At kostnadene begrenses til materialer (maling/utstyr).
- At arbeidet eventuelt utføres som en fellesdugnad dersom styret ikke kan sette av midler til profesjonell utførelse.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet har to alternative retninger å stemme over:
Alternativ A:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å gjennomføre en enkel estetisk oppgradering av oppgangen innenfor en kostnadsramme på kr. 10.000,- NOK. Arbeidet koordineres av styret og kan gjennomføres som dugnad eller ved bruk av vaktmester/fagfolk.

Alternativ B:
Forslaget nedstemmes. Sameiet fortsetter å prioritere kun kritisk vedlikehold i henhold til gjeldende vedlikeholdsplan.

Vedtak:

Det ble først stemt over alternativ B:
Forslaget, alternativ B, ble enstemmig vedtatt.

5.7 Vedtektsfesting av tildelingsregler for ledige boder

Det finnes i dag enkelte boder i sameiet/borettslaget som ikke er fast seksjonert til en bestemt leilighet, men som tildeles som en bruksrett. For å sikre en forutsigbar og rettferdig fordeling av disse når de blir ledige (f.eks. ved flytting), er det behov for klare retningslinjer i vedtektene. Forslaget innebærer at beboere med minst intern lagringsplass prioriteres.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar følgende kriterier for tildeling av de boder som til enhver tid er definert som fellesboder/omfordelingsboder: Hjemfall av bruksrett: Når en beboer som disponerer en slik bod flytter eller selger sin seksjon, faller bruksretten tilbake til fellesskapet. Boden skal deretter lyses ut på nytt.
Prioriteringsrekkefølge: * Førsteprioritet: Beboere i leilighetermed 1–3 rom.
Andreprioritet: Beboere i større leiligheter (dersom ingen iprioritert gruppe melder interesse).
Tildelingsmetode: Ved flere interessenter innenfor samme prioriteringsgruppe, skal tildeling skje ved loddtrekning i regi av styret.
Varighet: Den som tildeles boden, beholder bruksretten så lenge vedkommende bor i leiligheten. Ved bod tilgjengelig i motsatt bygg vil styret bistå med tilgang.

Forslag til vedtekt: 3-3 (ny)

(1) Boder mellom etasjene i oppgang 27 disponeres av sameiet og tildeles av styret.
(2) Bruksretten er personlig og knyttet til seksjonseier. Ved salg, utleie eller fraflytting opphører bruksretten, og boden går
tilbake til sameiet for ny tildeling.
(3) Boder tildeles etter følgende prioritet:
a) Seksjonseiere i leiligheter med 1–3 rom
b) Øvrige seksjonseiere dersom ingen i første gruppe melder interesse
(4) Dersom flere innen samme prioriteringsgruppe melder interesse, foretas tildeling ved loddtrekning.
(5) Bruksretten gjelder så lenge seksjonseier bor i seksjonen, og kan ikke overdras eller leies ut.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.
Antall stemmer for: 12
Antall stemmer mot: 5

5.8 Begrensning av korttidsutleie.

Styret har det siste året mottatt flere klager fra beboere knyttet til støy, uro og sjenerende adferd i forbindelse med korttidsutleie. Slike forhold påvirker bomiljøet negativt og skaper uforutsigbarhet og utrygghet for øvrige beboere.

Styret mener derfor det er behov for å regulere omfanget av korttidsutleie for å ivareta ro, orden og et godt bomiljø i sameiet.

Formålet med reguleringen er ikke å forby korttidsutleie, men å balansere seksjonseiers disposisjonsrett mot hensynet til et trygt, stabilt og forutsigbart bomiljø for alle beboere.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å innføre en ny bestemmelse i vedtektene som begrenser korttidsutleie til maksimalt 30 døgn per seksjon per kalenderår, uavhengig av antall utleieforhold.

Forslag til vedtektsendring: (Ny)
2-3 Maksimal utleieperiode
(1)Korttidsutleie av en seksjon er tillatt i opptil 30 dager per kalenderår, uavhengig av hvor mange ganger boligen leies ut.
(2) Seksjonseiere som driver korttidsutleie plikter å informere styret skriftlig om:
Tidsrom for utleie, hvem som leier (navn på leietaker) og kontaktinformasjon på leietaker. Informasjonen skal gis i forkant av hvert leieforhold. Seksjonseier er fullt ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter, husordensregler og gjeldende lovverk, herunder regler om ro og orden.
(3)Brudd på bestemmelsene kan følges opp av styret i tråd med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt med følgende tekst i pkt (1):
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det er ikke mottatt noen forslag til nye kandidater til styreledervervet.

Dersom det ikke fremkommer nye kandidater fra forsamlingen, stiller nåværende styreleder stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Daniyal Tanveer Mirza - for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det er ikke meldt inn kandidater til varamedlemsverv.

Dersom det ikke fremkommer nye kandidater fra forsamlingen, stiller nåværende varamedlem, Vartika Sarna, til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Vartika Sarna - for 1 år.

Valgt ble: Christian Wilkens - for 1 år.

Protokoll for Vennelyst Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Løbet Elshaug (sign.)	27.04.2026
Protokollvitne	Clifton Akhenaten Moustache (sign.)	27.04.2026

V E D T E K T E R

for

Vennelyst Boligsameie org.
nr. 974805154

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 27.06.2026.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Vennelyst Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.10.84.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegg) på eiendommen gnr. 255, bnr. 398 i Oslo kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.
Det er ulovlig å kjøpe med blanko skjøte.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-3 Begrensning av korttidsutleie.

(1) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Seksjonseiere som driver korttidsutleie plikter å informere styret skriftlig om: Tidsrom for utleie, hvem som leier (navn på leietaker) og kontaktinformasjon på leietaker.
Informasjonen skal gis i forkant av hvert leieforhold. Seksjonseier er fullt ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter, husordensregler og gjeldende lovverk, herunder regler om ro og orden.

(3) Brudd på bestemmelsene kan følges opp av styret i tråd med eierseksjonsloven sameiets vedtekter.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker eller berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Eventuelle endringer av husordensreglene skal informeres om fra styret.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Husdyr skal føres i bånd på sameiets eiendom. Lufteturer med den hensikt at hund skal gjøre fra seg skal skje utenfor gårdsrommet.

(3) Navneskilting på postkasser og porttelefon/callinganlegg skal følge en felles mal fastsatt av styret. Bestilling og montering av skilt foretas av styret. Kostnaden for skiltene belastes den enkelte seksjonseier. Seksjonseier plikter å bestille nye skilt ved eierskifte eller navneendring. Seksjonseier som leier ut sin enhet er ansvarlig for at postkassen til enhver tid er korrekt merket for leietaker i henhold til felles mal. Eksisterende skilt som ikke følger felles mal, skal erstattes innen en frist fastsatt av styret. Styret har rett til å fjerne lapper, klistremerker eller annen uautorisert merking på postkassene. Dersom seksjonseier ikke iverksetter tiltaket innen rimelig tid, forbeholder styret seg retten til å bestille og skifte postkasseskilt og/eller ringeklokke på vegne av seksjonseier. Kostnadene for dette vil bli belastet den aktuelle seksjonseieren. Styret vil ta kontakt med utgangspunkt i oppgitt informasjon om beboere og leietakere fra Bonabo. Styret gis fullmakt til å fastsette mal, velge leverandør og fastsette frist for utskifting av eksisterende skilt.

3-3 Tildelingsregler for ledige boder

(1) Boder mellom etasjene i oppgang 27 disponeres av sameiet og tildeles av styret.
(2) Bruksretten er personlig og knyttet til seksjonseier. Ved salg, utleie eller fraflytting opphører bruksretten, og boden går tilbake til sameiet for ny tildeling.
(3) Boder tildeles etter følgende prioritet:
    a. Seksjonseiere i leiligheter med 1–3 rom
    b. Øvrige seksjonseiere dersom ingen i første gruppe melder interesse
(4) Dersom flere innen samme prioriteringsgruppe melder interesse, foretas tildeling ved loddtrekning.
(5) Bruksretten gjelder så lenge seksjonseier bor i seksjonen, og kan ikke overdras eller leies ut.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer parkerings plasser i felles garasjeanlegg. Hver plass eies separat som en andel i en eiendom.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er organisert som ideelle andeler av seksjon 1 i G.nr. 225 og bnr.398.
(2) Parkeringsplass kan følge med seksjonen, og i de tilfeller hvor garasje selges separat vil styret kunngjøre salget internt i sameiet. (3)

(3) Salg av parkeringsplasser kan bare skje til andre seksjonseiere i sameiet.

(4) Ved salg av parkeringsplass skal det meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysninger om hvem som er ny eier.

(5) Den enkelte sameier har full rett til å leie ut sin parkeringsplass. Det er utleiers plikt å påse at leietaker følger gjeldene regler for garasjeanlegget.

4-3 Bruk og vedlikehold

(1) I garasjen kan kun dekk oppbevares på vegg. I garasjen skal det kun være biler og motorsykler.

Bildekk kan lagres, men skal monteres på vegg. Dersom bildekk oppbevares på bakken eller ikke er hengt opp, kan styret fjerne og kaste disse for garasjeeiers regning.

Styret har rett til å fjerne eller kaste gjenstander som oppbevares i strid med bestemmelsen.
Ved garasjevask eller annet nødvendig vedlikeholdsarbeid kan biler som ikke er flyttet innen oppgitt frist, fjernes eller taues bort for eiers regning. Styret skal varsle beboerne om dette minst én uke i forkant.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Parkering er ikke tillatt på sameiets gård- og snuplass.
Styret eller den aktør som styret engasjerer gis fullmakt til å håndheve de til enhver tids gjeldende parkeringsbestemmelser

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(1) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av seksjonseierens egen balkong tilknyttet dens bruksenhet, herunder også vedlikehold av balkongens tilhørende skillevegg og markiser. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke det som er nødvendig for å ivareta byggetekniske forhold eller for å forhindre skade på personer, som faller under sameiets vedlikeholdsplikt etter 4-2. Kostnader til slikt vedlikehold skal likevel tilordnes de seksjonseiere som disponerer balkong.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) Seksjonseieren skal vedlikeholde rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.

Vedlikeholdsansvaret omfatter alle rør og ventilasjonskanaler fra det punktet hvor disse kommer inn i bruksenheten (gjennom perforering av gulv, vegg eller tak fra fellesareal eller betongskillet). Deler av rør eller ventilasjonskanaler som befinner seg inne i betongelementer eller i fellesarealene, er sameiets ansvar. Ansvaret for det elektriske anlegget gjelder fra og med kabelen som går inn i overspenningsvernet.

5-1-1 Seksjonseierens erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har

gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett gjøres gjeldene.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf.
(5) eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av dette punktet

(3) Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener boligdelen
- Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av grøntanlegg på sameiets grunn som bare eller i det vesentlige betjener boligdelen
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger
- Vedlikeholds- og driftskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligseksjonene
- Vedlikehold- og driftskostnader knyttet til bodarealene som benyttes av boligdelen

- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapper, ganger og heiser som bare gjelder boligdelen
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne:

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar
- Renovasjon
- Vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til sprinkel- og brannvarslingsanlegg og nød- og ledelys
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene ▪
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg
- Kostnader til vedlikehold og utskifting av tak, herunder takterrasse, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligseksjonene eller næringsseksjonene

Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens §
31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

(1-a) Ingen enkelt seksjon kan ha mer enn én representant i styret samtidig.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1). Alle kan sende inn saker til årsmøte på forhånd via epost til styret eller via USBL portalen.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer

- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ORDENSREGLER

Oppdatert 2 september 2024

BOLIGSAMEIET Vennelyst

Gyldighetsområde / Brudd på ordensregler

1. Seksjonseieren plikter å følge ordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Alvorlige eller gjentatte brudd på disse bestemmelser er vesentlig mislighold. Ved vesentlig mislighold kan sameiet v/styret pålegge vedkommende å selge seksjonen og/eller flytte.
Dette står i eierseksjonslovens §16 og §16 a.

Boligen / Balkongen

2. Boligen skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Banking og bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt på helligdager eller i tiden fra kl. 1800 dager før helligdager og til neste virkedags morgen kl. 0800, og heller ikke etter kl. 2100 andre dager.
Ved arbeide som lager mye støy, skal naboer informeres i god tid på forhånd.
Bruk av musikkinstrumenter eller musikkanlegg skal skje uten at naboene blir forstyrret.

3. Det er forbudt å kaste kjemikalier, bind, bleier etc. i klosettet . Fett eller kaffegrut skal ikke tømmes i vasker eller sluk.

4. Det er ikke tillatt å kaste ut gjenstander eller riste tøy og tepper fra vinduer og balkonger. Klesvask på balkonger skal henges lavt og så lite synlig som mulig. Vask skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Tepper eller annet tøy skal ikke henges over balkongrekkverk.

5. Beboerne skal sørge for at avløpsrenner og sluk på balkonger ikke går tette og forårsaker overvannskader. På åpne balkonger må løv og bøss fjernes, og vann skyfles vekk. Om vinteren skal snøen fjernes. Vedlikehold er seksjonseiers ansvar. Manglende vedlikehold medfører økonomisk ansvar.

6. Det er forbudt å bruke gassgrill og grill med åpen flamme.

7. Kjøkkenvifte eller tørketrommel må ikke monteres direkte på avtrekkssystemet. Det er kun tillatt å montere kjøkkenvifte med kullfilter og returluft

Trappeoppganger / Heis / Boder / Loft

8. Det er beboernes ansvar å holde boder, trapperom og trappevinduer rene. Vask av trappeoppganger er satt bort, men styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.

9. Barns lek med heis er forbudt.
Økonomisk ansvar vil bli gjort gjeldende hvis det oppstår skade eller feil.

10. Det er forbudt å sette fra seg sykler, ski, kjelker, leker etc. i trapperom og ganger.

Barnevogner som jevnt er i bruk, kan på eget ansvar parkeres i 1. etasje. Bruk av rulleskøyter / rullebrett i trapperom og ganger er forbudt.

11. Røyking er forbudt i trapperom, boder og på loft. Her er det heller ikke tillatt med unødvendig opphold og støy.

12. Inngangsdører og dører til fellesboder og loft skal alltid være låst. Lyset skal slukkes når man forlater boden og loftet.

13. Å skifte lyspærer i loftsboder og kjøleboder er brukers ansvar.

14. I kjøleboder på loftet skal det ikke oppbevares matvarer som avgir lukt, eller som ligger og råtner.

Søppel / Avfall

15. Søppel håndteres som følger:
Søppel sorteres og pakkes inn i henhold til de til enhver tid gjeldende regler fra Oslo kommune. Søppelposer skal legges oppi søppelcontainerne som er inni søppelskuret.
Større gjenstander skal ikke kastes i søppelcontainerne og heller ikke hensettes utenfor søppelskuret. Papir og kartong skal legges i egne papircontainere som befinner seg i en egen bod.

Garasjen

16. Garasjeplassen skal holdes ryddig, og det må feies jevnlig. I garasjen skal det kun være biler, motorsykler og sykler. Bildekk kan lagres, men skal monteres på vegg.

17. Utlån, utleie eller plassbytte skal kun foretas med styrets godkjennelse og skal varsles skriftlig.

18. Følgende er forbudt i garasjen:

- Røyking.
- Tomgangskjøring.
- Alle former for lakkering.
- Utvendig vask av motorkjøretøy.
- Reparasjoner utover ordinært vedlikehold og som kan medføre oljesøl.

19. Kjøretøy som plasseres i garasjeanlegget skal ha gyldig forsikring som dekker skade på annen manns eiendom.
Eier av uregistrert kjøretøy må fremlegge slik forsikring.

20. Port og dører til garasjen skal alltid holdes låst.
Den som gjør inngrep j kjøreportens manøvreringssystem, vil bli holdt økonomisk ansvarlig.
Unødvendig opphold i garasjen er forbudt.

Dyrehold

20. Det er forbudt å holde dyr slik at det sjenerer andre beboere.

21. Det er forbudt å la hunder, katter og andre dyr gå løs i oppganger og på andre fellesarealer.
Eierne plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på sameiets område.

Utendørs arealer

22. Beboerne plikter å verne om plener, beplantninger og andre fellesanlegg.
Det er forbudt å kaste søppel på sameiets område. Skadevolder er økonomisk ansvarlig for reparasjoner, ekstra rengjøring og opprydding etter hærverk.

23. Matter, tepper og tøy skal luftes og bankes på anvist plass, men ikke i tiden fra kl. 1800 før helligdager til neste virkedags morgen kl. 0800.

24. Ballspill skal foregå på anvist plass.
Barns lek på sameiets område skal være avsluttet senest kl. 2100.

25. Det er forbudt å kjøre og parkere biler og andre motorkjøretøy på sameiets område.
Unntatt er syketransport, legebesøk, møbeltransport og transport av andre spesielt tunge eller uhåndterlige kolli.
Styret kan gi skriftlig dispensasjon fra denne bestemmelse til for eksempel uføre som er avhengige av å kjøre bil helt fram til inngangen.

Vaskeri

26. Det er kun de som betaler for bruk av vaskeriet gjennom fellesutgifter som kan benytte vaskeriet (I-roms og 2-roms leiligheter).

27. Brukerne skal rengjøre vaskeriet etter oppsatt plan.
Det er forbudt å benytte farge eller blekemidler i vaskemaskinen. Skade på maskinene på grunn av uansvarlig bruk medfører erstatningsansvar.

Meldinger / Henvendelser

28. Henvendelser til styret angående ordensregler skal gjøres skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Gvldighet / Supplerende bestemmelser

29. Disse regler erstatter husordensregler av 03.03.1998 og ordensregler for garasjeanlegget vedtatt på årsmøtet 24.03.1992.

Iht til vedtekter 3-2 kan Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

EEEEEEEEEEEEEEEEEEE

VENNELYST

BOLIGSAMEIE

Informasjon for eiendomsmeglere

Kontaktinformasjon

Adresse: Oskar Braatens gate 15-29, 0474 Oslo

E-post styret: vennelystboligsameie@gmail.com

Organisasjonsnummer: 974 805 154

Vedtekter og Dokumenter

Vedtekter Vennelyst Boligsameie

Samtlige vedtekter for sameiet, sist revidert Mai 2026

Husordensregler

Regler for ordens og oppførsel i sameiet

Sameiets Årsregnskap 2024

Godkjent årsregnskap fra generalforsamling 2025

Referat Generalforsamling 2026

Saksliste og vedtak fra siste generalforsamling

Eiendomsinformasjon

Byggeår: 1984

Gårds- og bruksnummer: Gnr. 225, bnr. 398

Sameiet består av 8 adresser (15-29):

- **Nummer 15–25 (lavblokk):** Fire etasjer med to boenheter per etasje. Loftsetasje benyttes til boder, og hver boenhet har tildelt én bod.
- **Nummer 27 og 29 (høyblokk):** Sammenhengende bygningsmasse med seks etasjer inkludert underetasje. Inngang fra begge langsider. Heis er installert i nummer 27, med intern gjennomgang mellom nummer 27 og 29 i 5. og 6. etasje. Loftsetasje benyttes til boder.

Garasjeanlegg:

- Lokalisert under lavblokken med innkjøring plassert rett under nummer 15
- Adkomst via fysisk nøkkel eller digital løsning gjennom Parqio via app eller telefonoppringing
- Garasjeanlegget består av totalt 65 parkeringsplasser, utskilt med eget seksjonsnummer under sameiets gårds og bruksnummer
- Eierskap fordeles som ideelle andeler basert på antall parkeringsplasser den enkelte eier
- Garasjeanlegget er tilrettelagt med infrastruktur for elbillading
- Eiere av garasjeplass kan anskaffe og installere egne ladeenheter tilkoblet felles anlegg, hvor kostnader til kjøp, drift og vedlikehold bæres av den enkelte eier
- Eiere av garasjeplass belastes et månedlig tillegg på 250 kr i fellesutgiftene til dekning av driftskostnader
- **Viktig:** Dette er et eierseksjonssameie, ikke et borettslag. I motsetning til borettslag, hvor forretningsfører og organisasjon ofte håndterer en større del av den praktiske og administrative oppfølgingen, forutsetter eierseksjonsmodellen at den enkelte seksjonseier tar et større personlig ansvar for egen seksjon og for å sette seg inn i sameiets regler, vedtak og praktiske forhold.

Forsikring:

- **Forsikringstilbyder:** Gjensidige
- **Polisenummer:** 88035252

Økonomi og Lån

Låneformål: Vindusutskifting i 2021

Restgjeld pr. 23.01.2026: 4 829 698 kr

- **Låneopptak:** 26.05.2020
- **Beløp på obligasjon:** 5 900 000 kr
- **Rentesats per i dag:** 6,15%
- **Siste renteendring:** 13.10.2025
- **Antall terminer:** 4
- **Siste termin:** 30.03.2040

Fyring og Oppvarming

Fyringssystem: Elektrisk fyring som styres individuelt av hver seksjon

Varmtvann: Inkludert i husleia - sentralt anlegg med varmtvannsberedere

Bereder: Oppgradert til nye, energieffektive beredere i 2021

Internett, TV og Tilkobling

- **Leverandør:** Telenor
- **Internett:** Fiber til hver boenhet med kapasitet på 1000/1000 Mbps for nedlasting og opplasting
- **Dekning:** Inkludert i felleskostnadene og omfatter 200 poeng per boenhet
- **Poengsystem:** De 200 poengene kan disponeres fritt mellom TV kanaler, internetthastighet og strømmetjenester
- **TV kanaler:** Bestilles av den enkelte beboer direkte hos Telenor. Eventuell leie av TV dekoder faktureres separat direkte mellom beboer og leverandør
- **Ekstrakostnader:** Kostnader som overstiger inkluderte poeng håndteres direkte mellom beboer og leverandør
- **Trådløs ruter:** Inkludert i avtalen og plassert i hver boenhet

Forretningsfører og Kontaktinfo

- **Forretningsfører:** USBL
- **Organisasjonsnr:** NO 950 285 680 MVA
- **Beboerportal:** Bonabo - **Gå til Bonabo →**
- **USBL Kundesenter:** 22 98 38 00
- **E-post:** usbl@usbl.no
- **Åpningstider kundesenter:**
- Mandag-fredag: 09:00-15:00
- Stengt: 11:15-12:00

Forretningsfører for sameiet: Solveig Edøy

Hennes oppgaver og mandat er primært rettet mot styret, men USBL har kanaler som beboere kan bruke for direkte kontakt.

Aktuelt – Styrets pågående arbeid

Pågående prosjekter:

- **Balkonger i 4. etasje (lavblokken):** Utbedringsarbeider etter lekkasjer avdekket i 2024. Arbeidet ble igangsatt kort tid etter avdekking, midlertidig stanset for avklaring av ansvarsforhold, og gjenopptatt senhøsten 2025. Arbeidet måtte deretter avbrytes grunnet lave temperaturer, da korrekt herding av betong ikke er forsvarlig under 10 °C. Ferdigstillelse planlegges våren 2026 når temperaturforholdene tillater dette.
- **Støpejernsrør (lavblokken):** Styret gjennomfører tilstandskartlegging og innhenter tilbud for utskifting av utbrukte støpejernsrør samt tilhørende soil- og gråvannsrør tilknyttet stikkledningene. Forholdene er særlig utfordrende for seksjoner i 1. etasje. Midlertidige tiltak iverksettes fortløpende. Plan for permanent utskifting vil bli presentert for beboerne når beslutningsgrunnlaget er ferdigstilt.
- **Salg av vaktmesterbolig:** Pågående prosess mot kommunen. Utfallet kan ikke garanteres. En eventuell godkjenning vil gi sameiet økt økonomisk handlingsrom og bidra til å finansiere nødvendig vedlikehold samt redusere fremtidige felleskostnader.
- **Ventilasjon:** Løpende arbeid med ventilasjonsforhold i begge bygg. Utfordringene skyldes i hovedsak uautoriserte endringer og inngrep i felles avtrekkskanaler i enkelte seksjoner, herunder tildekking, tetting, omkoblinger og bruk av elektriske vifter. Direkte tilkobling av kjøkkenavtrekk til felleskanaler er strengt forbudt, da dette vesentlig forringer ventilasjonen i egen og omkringliggende leiligheter. Styret utarbeider informasjon, tiltak og sanksjonsgrunnlag for seksjoner som ikke etterkommer pålegg.
- **Sikkerhetstiltak:** Det innhentes tilbud på kameraovervåking i fellesarealer samt utskifting og oppgradering av felles inngangsdører til elektroniske adgangsløsninger.

Sondering:

- Utvidelse av løsninger med nedgravde avfallscontainere, med mål om reduserte kommunale gebyrer og en løsning som over tid kan dekke egen kostnad og gi økonomiske besparelser.

Nye inngåtte avtaler:

- Vinterdrift og vaktmestertjenester er lagt om fra to separate leverandører med overlappende ansvarsområder og mangelfull koordinering, til én samlet leverandør som leverer en helhetlig tjenestepakke. Endringen gir bedre oversikt, tydeligere ansvarslinjer, lavere kostnader og forventet høyere kvalitet på leveransene.

Planlagte aktiviteter:

- Det avholdes to årlige dugnader, vår og høst. Container bestilles i forkant og er tilgjengelig på selve dugnadsdagen
- Generalforsamling er planlagt gjennomført i april eller mai2026

Styremøter: Jevnlige styremøter og ved behov.

Styremedlemmer:

- **Daniyal Tanveer Mirza** (f. 1995) - *Styreleder*
- Sidra Mobeen Ahmad (f. 1997) - Styremedlem
- Stian Abrahamsen (f. 1990) - Styremedlem
- Sebastian Sletten Eide (f. 1991) - Styremedlem

© 2026 SamSai

Dokument generert: 9.7.2026

Oslo

6382

Østgaards gate 17, nordre del av Hallentomta Utkast til bebyggelsesplan, boliger m.m. Alternativt utkast til friområde / boliger m.m.

6382 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198203162

Vedtaksdato: 04.03.1982
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2255, S-178GO

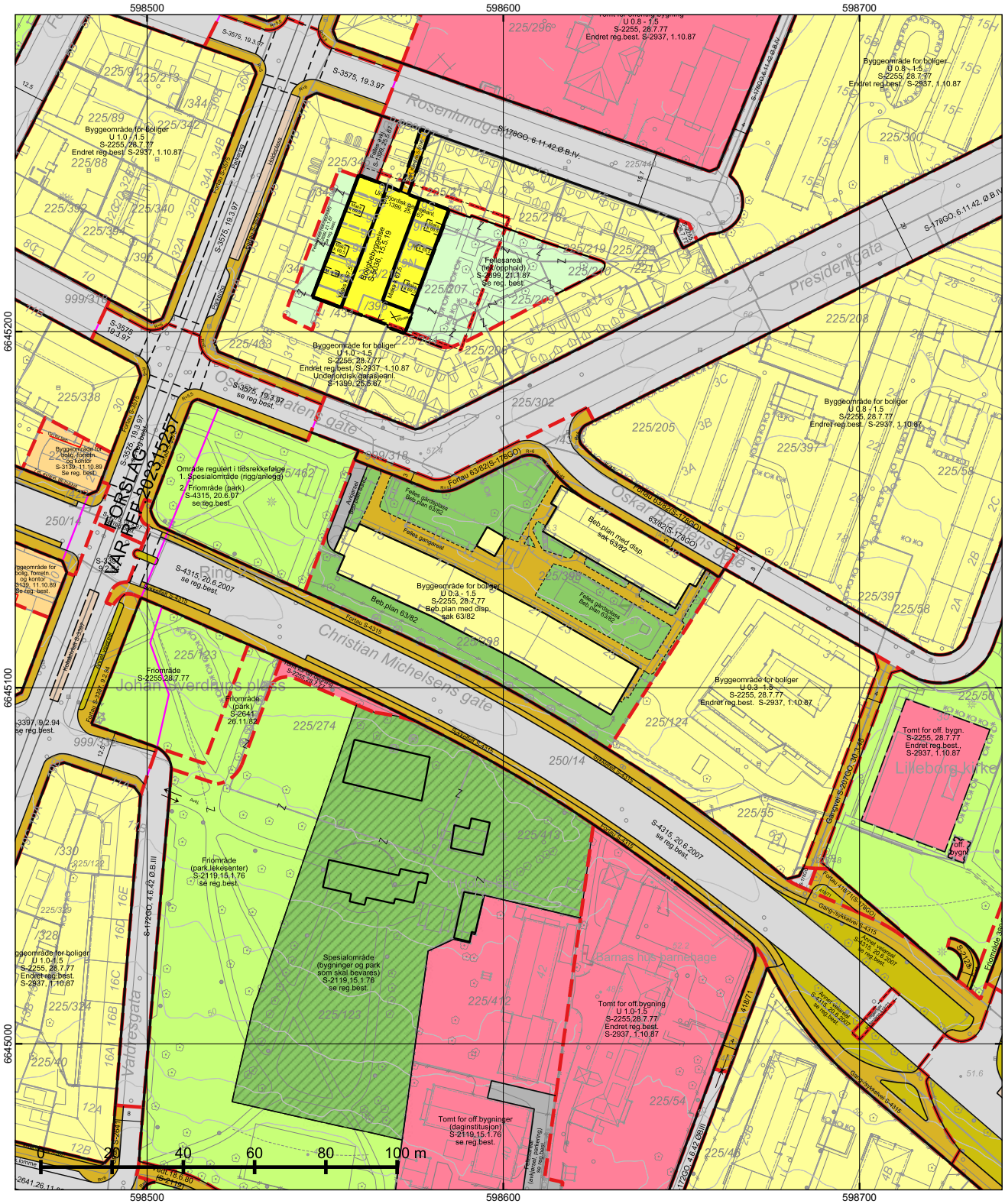
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160368/ 86536382

Deres ref.:

Adresse: Oskar Braatens gate 29

Kommentar:

Gnr/Bnr: 225/398

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 163 - Kirke m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål

- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense

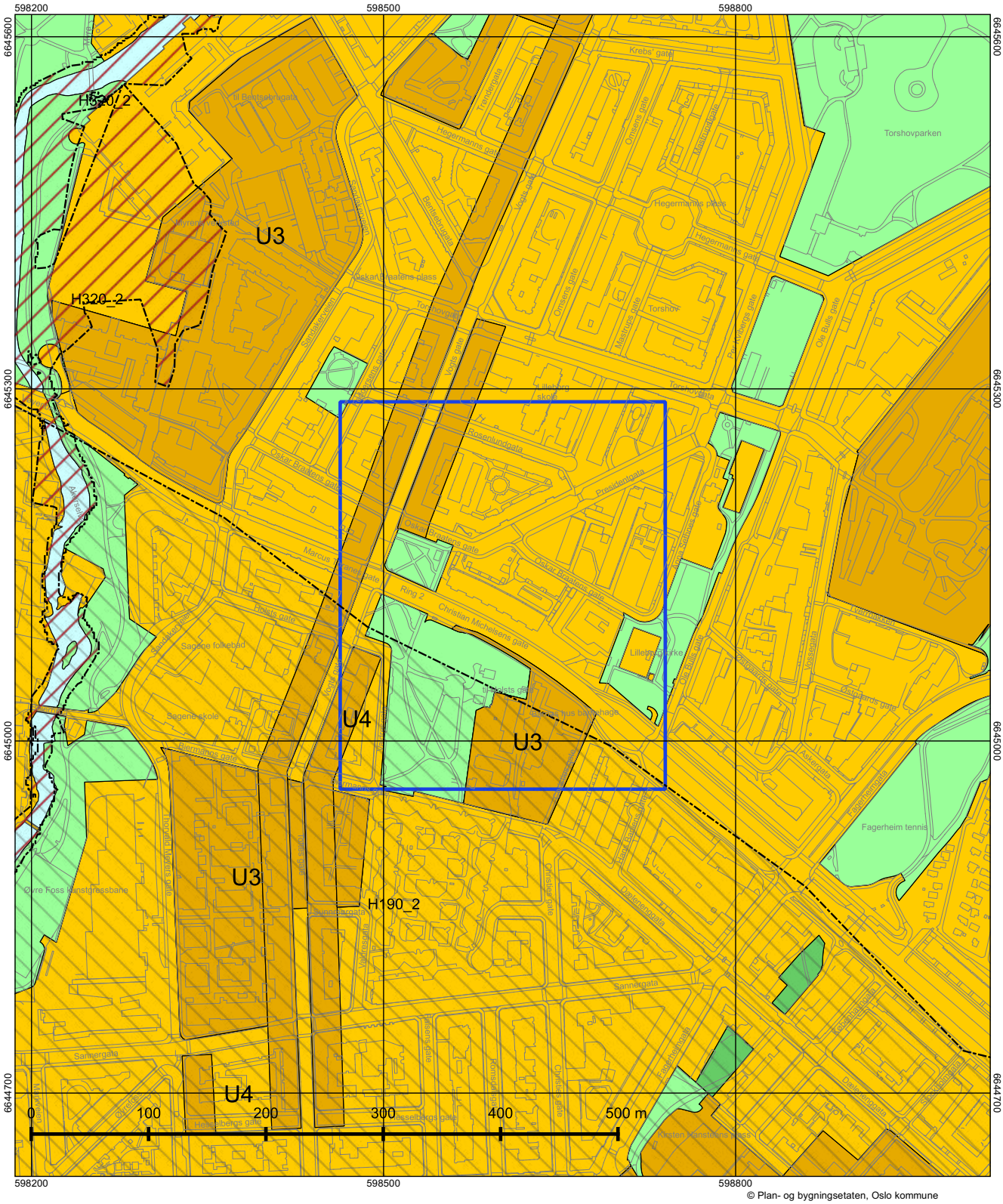
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring


598200
598500
598800
6645600
6645300
6645000
6644700
H320_2
U3
H320_2
U4
U3
U3
H190_2
U4
0
100
200
300
400
500 m
Torshovparken
Hegermanns plass
Torshov
Fagerheim tennis
Sagene folkebad
Sagene skole
Øvre Foss kunstgressbane
Lilleborg skole
Lilleborg kirke
Torshovgata
Hegermanns gate
Rosenlundgata
Presidentgata
Christian Michelsens gate
Ring 2
Sannergata
Kjølbergveien
Krebs gate
Oscars gate
Olaf Bulls gate
Pilestredet
Fagerheimgata
Åstergata
Vogts gate
Thorvald Meyers gate
Bentsebrugata
Trondheimsveien
Oskar Braathens plass
Oskar Braathens gate
Marcus Thranes gate
Thorvald Meyers gate
Thorvald Meyers plass
Jørgen Moes gate
Jens Bjelkes gate
Dalsbergstien
Dalsbergstien
Dalsbergstien

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 [illegible] 0560 OSLO 5 [illegible] 68 30 40
JOD/tfn

Oslo, den 28.okt.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Østgaards gate 17, blokk B.

Journalnr.
82/3302

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
21.10.88

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Byfornyelse, Nedre gate 8, 0551 Oslo 5.

Byggemelder
A/S Ark.kont. 4 B, Fredensborgveien 11, 0177 Oslo 1.

Ansvarshavende
Leif Dammerud, Thor Furuholmen A/S, P.b. 5101 - Majorstua, 0301 Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

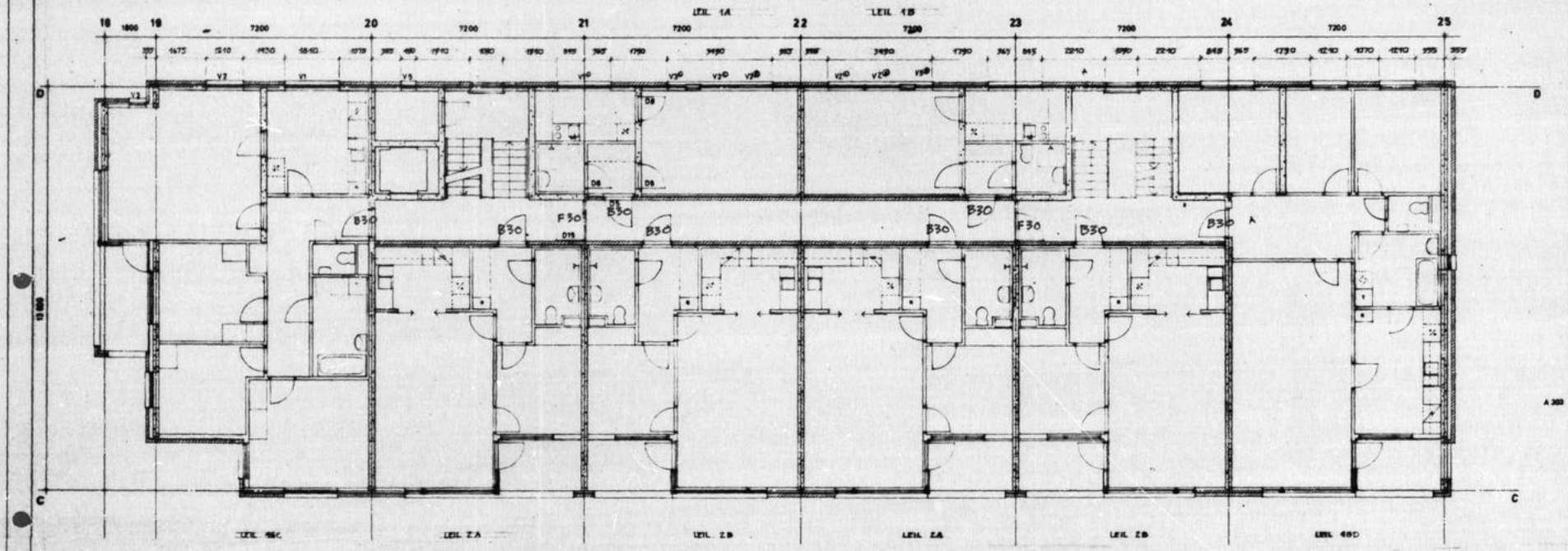
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Stolj © I.A. ARKIVVERD



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 FEB. 1985

Rettet Rettelse gjelder Dato Sign.

Del 1 Del 2

PLAN 5. ET.
DEL 3

A/S Arkitektkontoret 4 B
Fredensborgvn. 11, Oslo, Tlf. 11 50 70

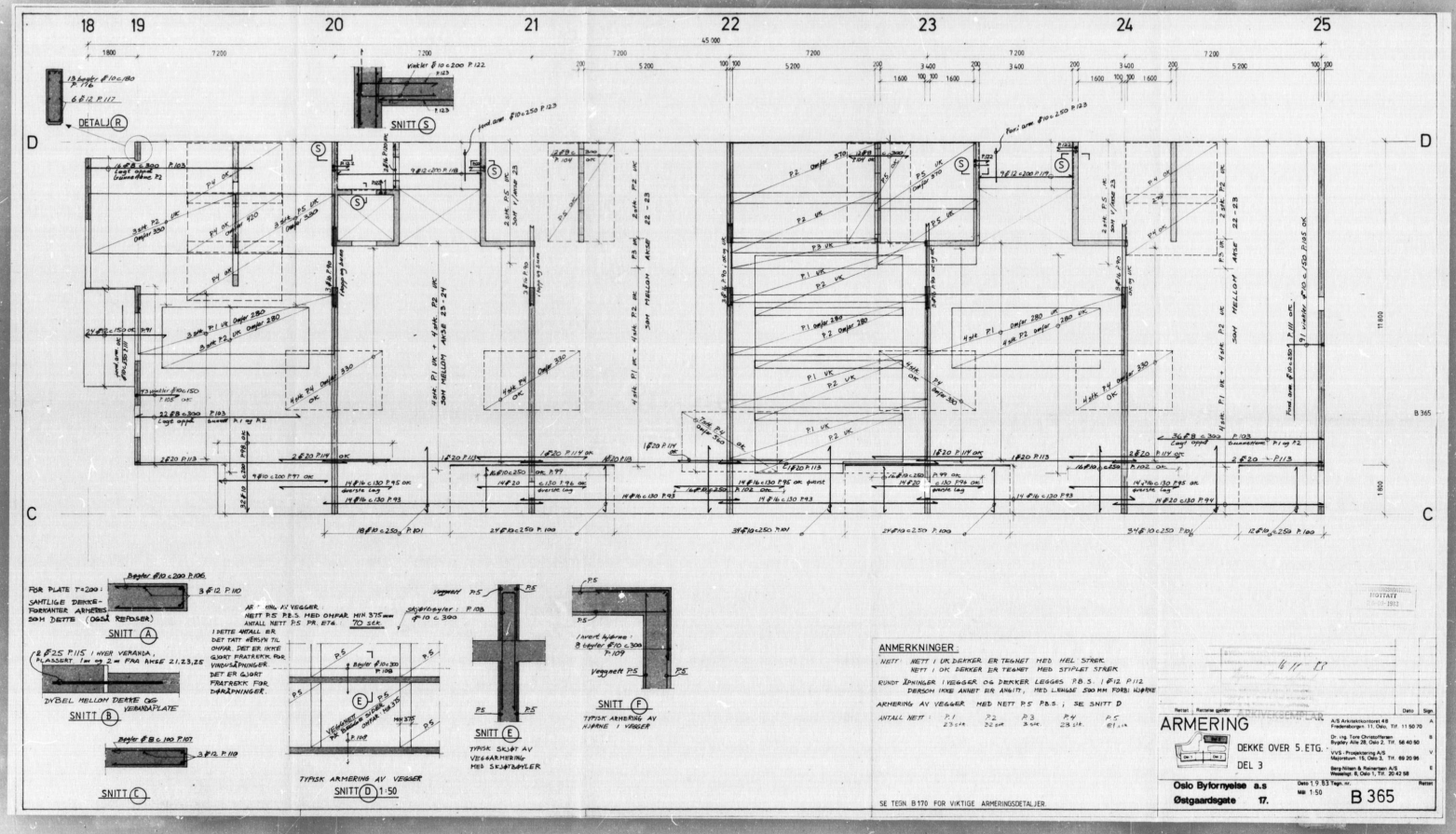
A

Oslo Byfornyelse a.s

Østgaardsgate 17.

Dato 13-12-84 Tegn. nr. Rettet
Mål 1:100

B 032



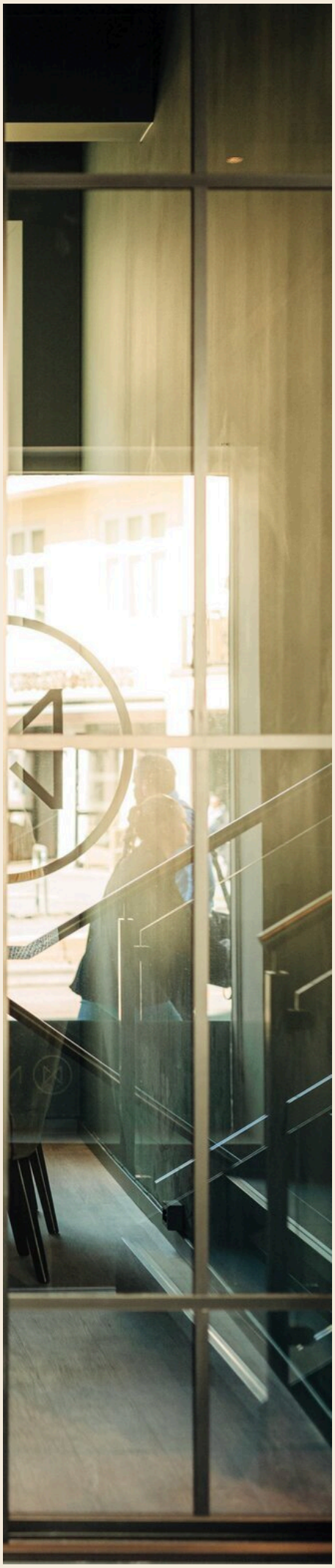
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0229/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Oskar Braatens gate 29 0474 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 398, snr 81 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Oda Endsjø Fevang

Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Torshov
o.fevang@nordvikbolig.no
939 18 508