

# Oskar Braatens gate 27

3 soverom | 96 kvm | Selveierleilighet





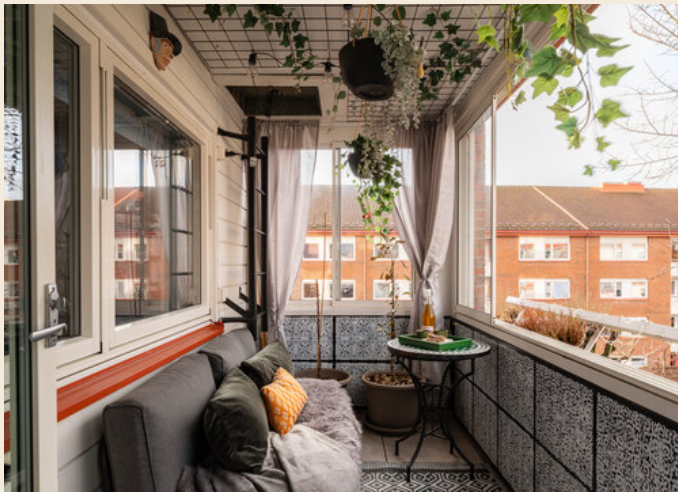


Velkommen til

# Oskar Braatens gate 27

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema



# Nøkkelinformasjon

Gjennomført og unik 4-R m/balkong |  
 Separat kjøkken | Totalrenovert i 2022 |  
 V.vann inkl. | Heis | Garasjeplass  
 m/lader

Prisantydning	<b>9 690 000,-</b>
Omkostninger	<b>245 200,-</b>
Totalpris	<b>9 998 657,-</b>
Fellesgjeld	<b>63 457,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>6 271,-</b>
BRA-i	<b>96 kvm</b>
Soverom	<b>3</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>1984</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

## Kort fortalt

Velkommen til Oskar Braatens gate 27!

Dette er en sjelden mulighet: en gjennomført & innbydende 4-R, hvor ingenting er overlatt til tilfeldighetene. I regi av interiørarkitekt er alle materialvalg nøye vurdert, løsningene gjennomtenkte og detaljene utført med en imponerende helhet. Leiligheten byr på en svært god planløsning med separat kjøkken, romslig stue, tre flotte soverom, eget WC-rom og et stort, moderne bad. Fra stuen har du direkte tilgang til en herlig balkong.

Beliggenheten er av de beste på Torshov - stille og rolig, men likevel med alt du trenger rett i nærheten!

Unike og lekre detaljer i hele leiligheten

Endeleilighet

Rikelig med oppbevaring

Balkong på ca. 6m<sup>2</sup>

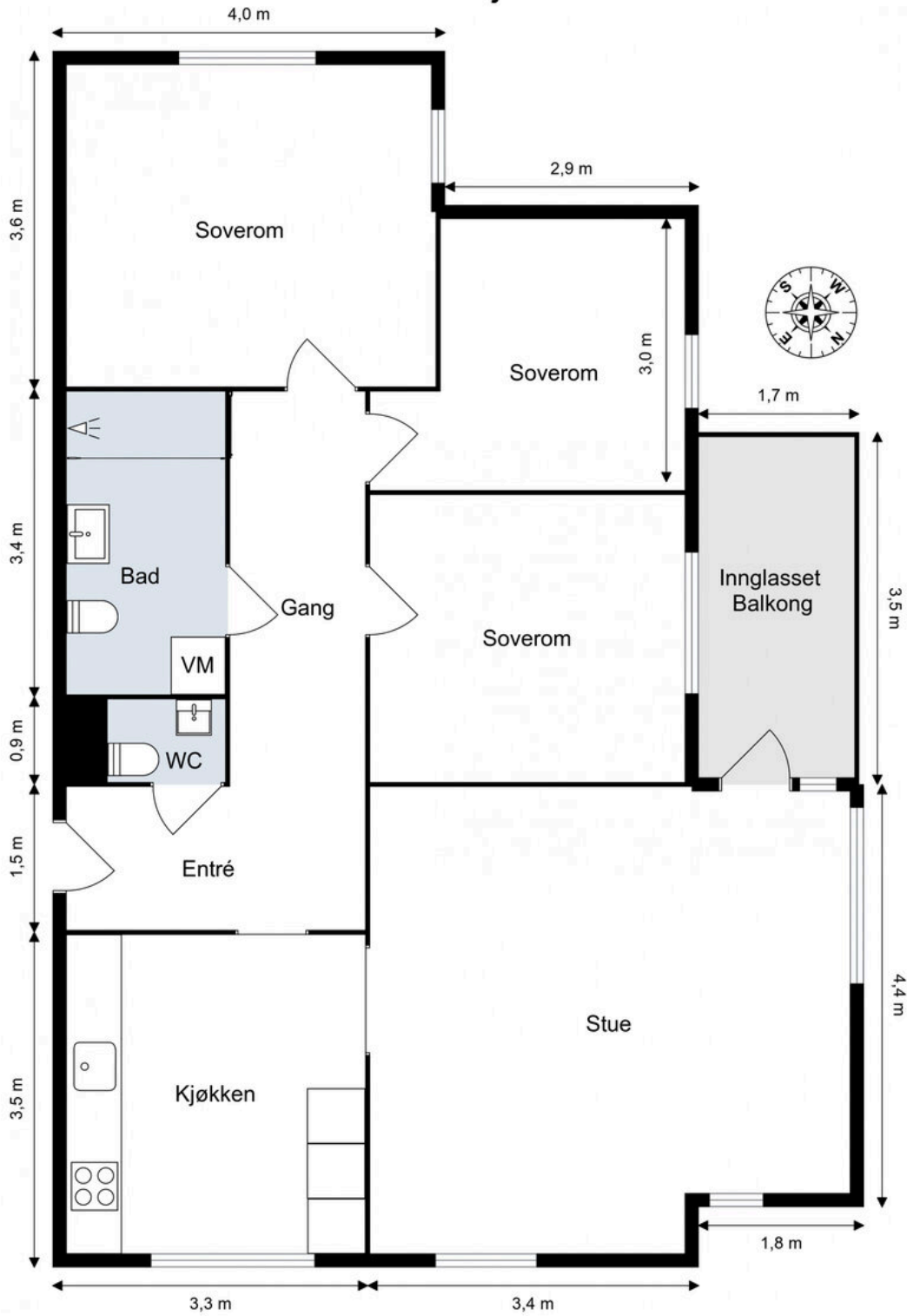
Oppusset i 2022 - nytt kjøkken, bad, nye gulv og overflater

Vinduer 2020

Garasjeplass m/lader

Heis

Oskar Braatens gate 27, 0474 OSLO  
3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme





























# 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/nabolaget>



# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**  
29-0338/25

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Oskar Braatens gate 27, 0474 OSLO  
Gnr 225, bnr 398, snr 66 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

**Selgere**  
Linda Hilligje Clazina Eikelenboom  
Kjetil Ottar Eritzland

**Kjøpesum og omkostninger**  
9 690 000,- (Prisantydning)  
63 457,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
9 753 457,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:  
243 820,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
245 200,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
257 900,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

-----  
9 998 657,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))  
10 011 357,- (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**  
3

**Antall soverom**  
3

**Arealer**  
BRA-i: 96 kvm  
BRA-e: 3 kvm  
BRA-b: 6 kvm  
Totalt BRA: 105 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:  
BRA-i: 96 kvm. Entré, stue, kjøkken, toalettrom, bad og 3 soverom.  
BRA-b: 6 kvm.  
Total BRA: 102 kvm.

7. etasje:  
BRA-e: 3 kvm. Loftsbod. Gulvflate er målt til 7m<sup>2</sup>.  
Total BRA: 3 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.  
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 7 m<sup>2</sup>. Boden ligger i 7. etasje, heisen går opp til 6. etasje.

**Innhold**

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, toalettrom, bad og 3 soverom.

**Standard**

Entré:  
Den romslige og innbydende entréen har svært gode muligheter for oppbevaring i plassbygd garderobe og skap. Her får du et strålende førsteinntrykk av boligen - en unik og praktisk velkomst som setter stemningen for resten av hjemmet.

Stue:

Stuen imponerer med en gjennomtenkt planløsning som gir optimale innredningsmuligheter. Her kan du enkelt skape den stuen du alltid har drømt om, med plass til både sofagruppe, TV-løsning, spiseområde og annet møblement. Den behagelige fargepaletten skaper en harmonisk atmosfære, og rommet oppleves både luftig og særpreget. Fra stuen har du direkte tilgang til en herlig, innglasset balkong på ca. 6 m<sup>2</sup>, vendt mot nordvest. Her kan du nyte rolige omgivelser til langt utover kvelden, og balkongen kan enkelt innredes til en lun og hyggelig uteplass.

#### Kjøkken:

Det separate kjøkkenet utnytter plassen optimalt og byr på rikelig med skap- og benkeplass. En smart og stilfull barløsning gjør det perfekt å starte dagen med en kaffe mens du nyter utsikten over nærområdet. Innredningen fremstår moderne og gjennomført, med mørke, glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kombiskap. Over stekesonen er det montert ventilator med kullfilter - en helhetlig og funksjonell kjøkkenløsning som gjør matlagingen til en glede.

#### Bad:

Et eksklusivt og påkostet bad fra 2022 som skiller seg ut med sine moderne løsninger og gjennomførte detaljer. Her finner du nedfelt servant med underskap, speilskap med LED-lys, integrert høyttaler, stikkontakter og USB-løsning, vegghengt toalett og dusjhjørne med svingbar glassvegg. Opplegg for vaskemaskin er selvsagt på plass, og mekanisk avtrekk sikrer et godt innneklima. Badet er utført med baderomsplater, slitesterkt gulvbelegg med elektrisk gulvvarme og elegant strekktak med innfelte downlights - et badrom som både er praktisk og lekkert.

#### Toalettrom:

Praktisk, separat toalettrom med vegghengt toalett, speil og servant - perfekt i en travel hverdag og et stort pluss for familiesituasjoner.

#### Soverom:

Boligen byr på tre flotte soverom med ulike bruks- og innredningsmuligheter. Hovedsoverommet er romslig og gir god plass til dobbeltseng, nattbord og garderober. De to øvrige soverommene er lyse og trivelige, og kan enkelt tilpasses behov - enten du ønsker gjesterom, barnerom, kontor eller en ekstra TV-stue. Fleksible rom som gjør boligen svært anvendelig for både små og store husholdninger.

#### Innvendig overflater:

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med vinylbelegg. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,36 m.

#### Parkering

Det medfølger garasjeplass med el-bil lader.

#### Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Hver plass eies separat som en andel i en eiendom. Parkeringsplassene er organisert som ideelle andeler av seksjon 1 i gnr. 225 og bnr. 398. Parkeringsplass kan følge med seksjonen, og i de tilfeller hvor garasje selges separat vil styret kunngjøre salget internt i sameiet. Salg av parkeringsplasser kan bare skje til andre seksjonseiere i 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: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

#### Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

#### Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad & Rørservice AS , fullstendig nytt badrom 2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad & Rørservice AS , fullstendig nytt badrom 2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad & Rørservice AS , fullstendig nytt badrom 2022

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: Bravida, nytt el plus sikringskap 2022

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

Nei, ikke i bolig, men i felles garasjen

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

Ja, se årsrapport fra sameiet.

Offentlige og private forhold

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

Nei, se årsrapporten

### Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

### Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsopgaven 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:

#### Byggemåte:

Boligblokk bygget i 1984. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekkt med takstein (ikke besiktiget). Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2020. Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2020.

#### Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

#### - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen. Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres,

kan man vurdere slike tiltak. Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

#### - Kjøkken > Avtrekk:

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1.

Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak

#### Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

#### Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Det er utført et tidligere tiltak hvor deler av en bærevegg mellom kjøkken og stue er fjernet for å etablere en større åpning. Det foreligger ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten for arbeidet. Utførelsen fremstår fagmessig utført, men det er ikke gjennomført destruktive undersøkelser. Et tidligere innhukk i gangen er bygget igjen og innlemmet som del av ett av soverommene.

#### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Hadelands lampe over middagsbord
- Montana skap i stue
- Fugle lampe i gang
- Vierkant i study
- Kunstverk skyen i stue

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

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

#### Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf.

eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

## Energimerking

E - rød

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

## Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og toalettrom. Tilluft via luftespalter i vinduer.

## Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk 7936 kWh i 2024.

# Økonomi

## Felleskostnader

Kr 6 271,- pr. mnd.

Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 14.11.25 utgjør kr. 6.271,- pr md.

Herav:

- Felleskostnader: 5.468

- Avdrag felleslån: 233,-

- Renter felleslån: 320,-

- Objekt: 632/66 Garasje ( 2002 - 48 ): 250,-

Felleskostnadene inkluderer: Tv og bredbånd, varmtvann, nedbetaling av fellesgjeld, trappevask, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles byggforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Fra 1.1.26 vil posten "felleskostnader" øke til 6561,60,- pr md. De totale felleskostnadene vil da utgjøre kr. 7.364,6,-, pr md. I tillegg vil renter og avdrag på lån vil bli justert iht. bankens nedbetalingsplan.

Endring i felleskostnader fra 1.1.2026:

Styret har behandlet og vedtatt budsjettet for 2026. For å sikre nødvendig vedlikehold av bygget og håndtere betydelige ekstraordinære kostnadsøkninger, er det vedtatt å øke de ordinære felleskostnadene med 20 % fra 1. januar 2026. Felleskostnader til dekning av renter og avdrag på lån vil bli justert iht. bankens nedbetalingsplan. For 2026 har styret satt et eget budsjett på 1 500 000 kroner til utskifting av soilrør og spyling/rensing av avløpsrør. Økningen i felleskostnadene er nødvendig for at sameiet skal ha tilstrekkelige midler til å finansiere rørprosjektet, samt opprettholde en ansvarlig økonomi og håndtere øvrige drifts- og vedlikeholdsoppgaver.

Mulighet for reduksjon av felleskostnader:

Styret tar forbehold om at felleskostnadene kan settes ned igjen dersom sameiet leiligheten blir solgt og vi dermed får en ekstraordinær inntekt som kan styrke sameiets økonomi. Saken ligger til behandling hos PBE.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

## Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

## Eiendomsskatt

Kr 1 559,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

## Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 915 582,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 7 662 329,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## TV/Internett/Bredbånd

Vennelyst Boligsameie sin avtale om TV og internett med Telenor, hvor det er inngått avtalen Frihet S (fiber). Avtalen inkluderer 200 poeng som du fritt kan bruke til å skreddersy ditt eget TV- og internettabonnement.

# Sameiet

## Navn og orgnr.

Vennelyst Boligsameie, orgnr. 974805154

## Om sameiet

Vennelyst Boligsameie består av 95 boliger og 1 næringslokaler (garasjeanlegg).

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.

Sameiets hjemmeside:

<https://vennelyst.boligsameie.net/>

Under ekstraordinært årsmøte 2025 ble følgende vedtatt:  
- Salg av sameiets leilighet: Styret gis fullmakt til å engasjere fagfolk for vurdering av om vaktmester leiligheten oppfyller kravene som stilles til en alminnelig leilighet. Vurdere og gjennomføre eventuelle forbedringer som bør gjøres før seksjonering. Engasjere

advokat/andre fagpersoner i forbindelse med søknad om seksjonering til Plan- og bygningsetaten. Godkjenne seksjonering av leiligheten. Leiligheten har fått en anslått verdi til ca. 2.900.000,-.  
- Det gis inntil 2000 kroner som kompensasjon per år fordelt på antall oppsatte dugnader.

**Mulighet for reduksjon av felleskostnader:**  
Styret tar forbehold om at felleskostnadene kan settes ned igjen dersom sameieleiligheten blir solgt og vi dermed får en ekstraordinær inntekt som kan styrke sameiets økonomi.

#### Vedlikeholdsplan

På forrige ordinære årsmøte ble styret bedt om å utarbeide en vedlikeholdsplan, hvor de engasjerte USBL i å lage en plan for vedlikehold og kostnadsestimat for oppgaver de neste ti årene. Planen ble ferdigstilt ila høsten og var grunnlag for noe av økningen i felleskostnadene ved årsskiftet.

De neste 10 årene antas det at vi har et vedlikeholdsbehov som er estimert til cirka 20 millioner kroner. Styret har imidlertid ikke bearbeidet all informasjon fra rapporten og det reelle behovet er nok lavere. Vi tror likevel at det er behov for bedre likviditet, og styret jobber aktivt med å bedre likviditeten gjennom å vurdere salg av fellesareal og gjennomgå kontrakter og andre utgifter sameiet har. De største utgiftspostene fremover ifølge vedlikeholdsplanen vil være knyttet til tak, rør, fasade, heis og innvendig vedlikehold.

Vedlikeholdsplanen omfatter først og fremst tiltak som er nødvendige for å opprettholde eksisterende standard på bygningsmassen. Vi henviser til separate opplysninger. I tillegg har vi en sak i oppgang 21 knyttet til avløpsrør, som er underdimensjonert / feilkoblet slik at det skaper avløpsproblemer for beboer i første etasje. Styret vil se på muligheten for å erstatte eller reparere dette. Det er usikkert hvor stor kostnaden for dette blir.

#### Ventilasjon

Sammen med det forrige styret ferdigstilte vi arbeidet med å rense alle ventilasjonskanaler i sameiet. Kjøkkenvifte må ikke monteres direkte på avtrekkssystemet. Det er kun tillatt å montere kjøkkenvifte med kullfilter og returluft.

#### Etterarbeid knyttet til bytte av vinduer og balkongdører 2020/2021

I 2020/2021 gjennomførte Palmgren utskifting av vinduer og balkongdører i sameiet. I etterkant av arbeidet har det oppstått bekymringer knyttet til utførelsen, og styret har derfor arbeidet med en mulig reklamasjonssak mot Palmgren. Under inspeksjonen i lavblokken tidligere i 2024 ble det ved en tilfeldighet avdekket at noen vinduene manglet isolasjon. Dette er nå blitt utbedret, og styret undersøker mulighet for regress. Vår advokat er involvert i saken og vil følge opp dette videre. For høyblokken har styret gjennomgått flere leiligheter for å undersøke hvorvidt det forekommer luftlekkasjer fra de nye vinduene. Noen leilighetene har vist tegn til slike lekkasjer, og vi har (eller vil få) dokumentasjon som

bekrefter dette.

#### Fibernet

I januar 2025 har Telenor koblet opp samtlige leiligheter med fibernet. Dette er en mer fleksibel løsning som dekker dagens behov.

#### Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

#### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

#### Styregodkjenning

Det er ikke krav til styregodkjenning av kjøper.

#### Informasjon om fellesgjeld

Kr 63 457,-pr. 24.11.2025

Endring i felleskostnader fra 1.1.2026 – Vennelyst boligsameie.

Styret har behandlet og vedtatt budsjettet for 2026. For å sikre nødvendig vedlikehold av bygget og håndtere betydelige ekstraordinære kostnadsøkninger, er det vedtatt å øke de ordinære felleskostnadene med 20 % fra 1. januar 2026.

Felleskostnader til dekning av renter og avdrag på lån vil bli justert iht. bankens nedbetalingsplan.

Det siste har det kommet tydelig fram at sameiet står overfor et omfattende behov for vedlikehold av rør. Bygget har original rør fra byggeår, og flere leiligheter i første etasje av lavblokken har opplevd tilbakeslag av avløpsvann på grunn av tette avløpsrør. Dette er en situasjon som ikke lenger kan utsettes, og som representerer både en helse- og skade- og en mulig skadeutvikling dersom den ikke håndteres umiddelbart

#### Rørprosjekt og vedlikehold av bygg – budsjett 2026

For 2026 har styret satt et eget budsjett på 1 500 000 kroner til utskifting av soilrør og spyling/rensing av avløpsrør. Dette er høyere enn hva som opprinnelig ligger inne i vedlikeholdsplanen, men situasjonen krever en rask og grundig utbedring for å unngå ytterligere skader og økte kostnader senere. Rørutskifting er en langsiktig investering som vil redusere risikoen for lekkasjer, tilbakeslag, vannskader og fremtidige reparasjonskostnader. Tiltaket er nå å anse som kritisk og på overtid. I tillegg er det satt av 600 000 kroner til øvrig vedlikehold av bygget og balkongene. Disse arbeidene vil også bli gjennomført i løpet av 2026, og er en del av den løpende oppfølgingen for å sikre byggets tilstand og unngå større fremtidige utgifter.

Boligselskaper er ikke tilknyttet sikringsordning.

Lånenummer: 12139831746, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.11.2025: 6.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 24.11.2025: 4 880 253

Andel av saldo: 63 458,-

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 ( siste termin 30.03.2040 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

#### Fellesformue

Kr 7 032,- pr. 31.12.2024

#### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på kr. 1 079 490,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 95 265,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

#### Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Det er forbudt å bruke gassgrill og grill med åpen flamme.

- Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

- Kjøkkenvifte eller tørketrommel må ikke monteres direkte på avtrekkssystemet. Det er kun tillatt å montere kjøkkenvifte med kullfilter og returluft.

- Det er kun de som betaler for bruk av vaskeriet gjennom fellesutgifter som kan benytte vaskeriet ( 1-roms og 2-roms leiligheter ).

#### Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m.

Dugnad må påregnes.

#### Dyrehold

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

Polisenr. 88035252

## Tomt

#### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 5 298 kvm (Eiertomt)

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. Informasjon hentet fra seeiendom.no

#### Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

#### Radonmåling

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## Områdebeskrivelse

#### Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger på populære Torshov!

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til mange 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. Kort vei er det også til Akerselva, som tar deg til Bjørvika i sør og Maridalsvannet i nord. Her har du flotte tur- og treningsområder året rundt. Selger trekker spesielt frem Torshovdalen, Torshovparken og turen langs Torshovgata ned til Akerselva som personlige favoritter. Området oppleves som trygt, stille og trivelig, med en hyggelig atmosfære gjennom hele året.

Treningsmuligheter finnes i kort avstand med sentre som Myrens Sportssenter på Torshov, Fitness24Seven på Storo og SATS Ringnes Park og Sagene. I tillegg er det flott å løpe eller gå tur i nærområdet – Voldsløkka og grøntdragene i nærheten er perfekte for en aktiv hverdag. Det er også enkel tilgang til Oslomarka via trikk nr. 11 til Kjelsås.

Det er svært gode dagligvaretilbud i nærområdet. Rett i nærheten finner du Bunnpris – en stor fordel i hverdagen, spesielt siden den holder åpent hver dag, inkludert søndager. I tillegg har du både Rema 1000 og Coop Extra i gangavstand, som gir god variasjon i utvalg og priser. På Ringen ligger også en stor Meny-butikk for deg som ønsker et enda bredere sortiment og ferskvareidisk.

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 bydeler 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.

I tillegg finner du koselige kafeer og spisesteder som Grisen på Oskar Braatens Plass, Trikkehallen, Åpent

Bakeri/Lofthus Pizza, Kaffebrenneriet, Bruun-Larsen og Jungel Pizza – mange med hyggelig uteservering om sommeren. Vi fremhever spesielt Bruun-Larsen som en lokal favoritt både sommer og vinter.

Rett i nærheten ligger også det velkjente Strøm-Larsen, kjent i hele Oslo for sine førsteklasses kjøttvarer.

Et lite bakeri – Bakeri De Jean – ligger også i nærheten og byr på svært gode brød og boller – perfekt for helgekaffen. Vi må også nevne nabolagsbakeriet Frida Bakeri!

Offentlig kommunikasjon er svært god. Det er kun få minutter å gå til trikk 11, 12 og 18 som går hvert 5. minutt til blant annet sentrum, Grünerløkka, Storo og Grefsen. Bussrute 20 tar deg til Majorstuen og Skøyen, mens bussrute 30 går til BI Nydalen og Bygdøy. Flybussen og Flybusssekspressen har også holdeplasser i gangavstand.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:

- Boligblokk, datert 28.10.1988

- Åpning i bærevegg, datert 08.11.2022

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspiktig 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.

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

### 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/>

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsplan 6382. 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 - endring av brannskille i bygg

Saksnummer: 2025/04661

Mottatt sak: 09.09.2025

Status: Under behandling

På vegne av Vennelyst Boligsameie søkes det i ettertid om godkjenning av følgende tiltak utført i underetasjen (som i praksis utgjør en fullt eksponert etasje mot bakgården) i boligblokken i Oskar Braatens gate 29: Bruksendring av tidligere vaktmesterrom og tilhørende bad i fellesareal til en selvstendig én-roms leilighet. Byggemessige arbeider knyttet til igjenmuring av en dør i en brannskyllende vegg, samt etablering av ny døråpning fra bad mot vaktmesterromm

Pågående plansaker i området:

Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Saksnr: 202315257

### Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/398/66:

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. oljefyanlegg

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

23.08.1983 - Dokumentnr: 509015 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:398  
Gjelder denne registerenheten med flere

20.12.1983 - Dokumentnr: 514528 - Bestemmelse om veg  
Regulering av areal i forbindelse med  
veggrunn/jernbanegrund

Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:398  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

30.04.1984 - Dokumentnr: 521193 - Sammenslått med  
denne matrikkelenhet:  
gnr.225 bnr.247.  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:398  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.10.1984 - Dokumentnr: 49558 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 66  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 95/8756  
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.

### 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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være

der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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](http://hjem.no/finn) 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 kontakinformasjon, 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](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://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 deknings salg 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](http://nordvikbolig.no/personvern).

## **Om oppdraget**

#### **Meglernes vederlag**

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 78 027,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 152 547,- 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. 3 625,-.

#### **Vedlegg til salgsoppgaven**

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven.

Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

#### **Status salgsoppgave**

Salgsoppgaven er sist endret 2. desember 2025

#### **Megler**

Ingvild Skaranger, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 90655040

#### **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 27

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 117 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

<b>Lilleborg skole (1-7 kl.)</b> 295 elever, 24 klasser	<b>4 min</b> 🚶	0.3 km
<b>Sagene skole (1-10 kl.)</b> 517 elever, 27 klasser	<b>6 min</b> 🚶	0.5 km
<b>Akademiet realfagsskole Oslo (...)</b> 160 elever, 12 klasser	<b>8 min</b> 🚶	0.6 km
<b>Bentsebrua skole (8-10 kl.)</b> 104 elever, 8 klasser	<b>11 min</b> 🚶	0.9 km
<b>Sofienberg skole (8-10 kl.)</b> 429 elever, 30 klasser	<b>18 min</b> 🚶	1.5 km
<b>Foss videregående skole</b> 600 elever, 20 klasser	<b>12 min</b> 🚶	1 km
<b>Hersleb videregående skole</b>	<b>22 min</b> 🚶	

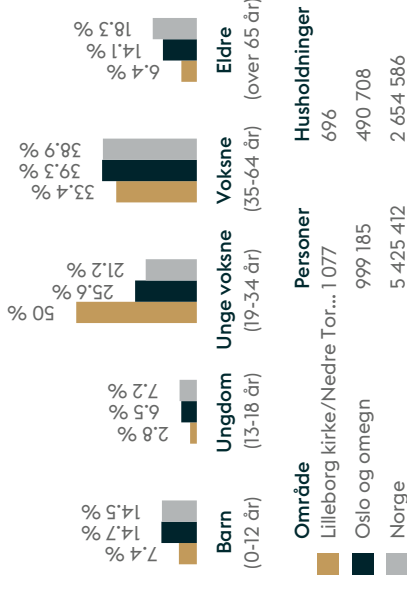
## Offentlig transport

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

## Barnehager

<b>Oskar Braaten barnehage (1-5 å...</b> 40 barn	<b>3 min</b> 🚶	0.2 km
<b>Sagene barnehage (0-5 år)</b> 15 barn	<b>3 min</b> 🚶	0.3 km
<b>Myrens Doremi barnehage (1-5 å...</b> 65 barn	<b>5 min</b> 🚶	0.4 km

## Aldersfordeling



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

## 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

### Aktivetstilbud

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 profillen.  
Copyright © Finn.no AS 2025




# Tilstandsrapport



 Selveierleilighet

 Oskar Braatens gate 27 , 0474 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 225, bnr. 398, snr. 66

**Sum areal alle bygg: BRA: 105 m<sup>2</sup> BRA-i: 96 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 26.11.2025

Rapportdato: 01.12.2025

Oppdragsnr.: 22539-1239

Referansenummer: DL6821

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



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

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



Rapportansvarlig

*Marcus  
Bratland*

Marcus Bratland  
Uavhengig Takstingeniør  
mb@takstkonsulent1.no  
984 68 454



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1984. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Hele leiligheten innvendig er pusset opp de siste årene.

### Selveierleilighet - Byggeår: 1984

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

En nordvestvendt innglasset balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 6 m<sup>2</sup> (BRA-B), det er lagt fliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 88 cm.

Boligblokk bygget i 1984. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt teknet med takstein (ikke besiktiget)

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med vinylbelegg. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,36 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med strekt tak, innfelt downlights. Vegger med baderomsplater. Gulv med belegg, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghegt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne medsvingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integreert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskapp og kjøl/fryseskapp. Kullfilterventilator over kokeplass.

#### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom: Himling med malt betong. Vegger med tapet og malte plater. Gulv med vinylbelegg. Innredet med vegghegt klosett og servant. Mekanisk avtrekk.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

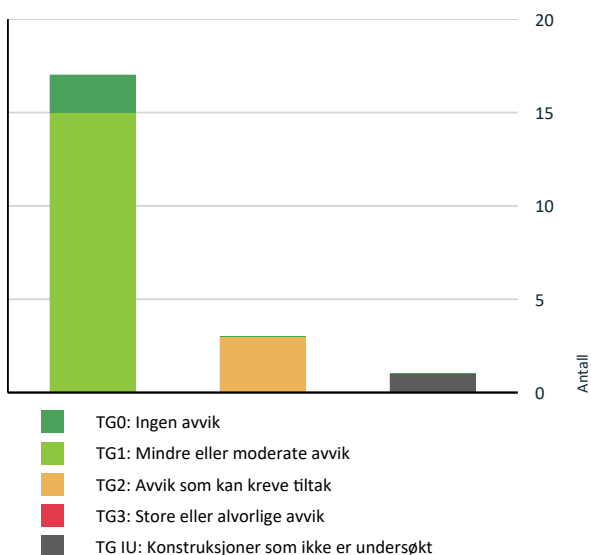
#### Selveierleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er utført et tidligere tiltak hvor deler av en bærevegg mellom kjøkken og stue er fjernet for å etablere en større åpning. Det foreligger ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten for arbeidet. Utførelsen fremstår fagmessig utført, men det er ikke gjennomført destruktive undersøkelser. Et tidligere innhukk i gangen er bygget igjen og innlemmet som del av ett av soverommene.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Selveierleilighet

#### **TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**!** Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**!** Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

**!** Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

**!** Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET



**Byggeår**  
1984

**Kommentar**  
Hentet fra Ambita/Norges  
Eiendommer.

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2020.

**Årstill:** 2020

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2020.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En nordvestvendt innglasset balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 6 m<sup>2</sup> (BRA-B), det er lagt fliser på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 88 cm.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyden er 88 cm, rekkverk er for lavt i henhold til referansenivå på 120 cm som er kravet til rekkverk når fallhøyden er over 10 m.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

## Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1984. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt teknet med takstein (ikke besiktiget)

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med vinylbelegg. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,36 m.

- Det er registrert enkelte bruksmerker på gulvoverflatene i boligen. Dette vurderes som normale alders- og bruksslitasjer og anses som et mindre avvik.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

## 📍 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## 📍 TG 1 Innvendige dører

3-hengslet glatte innerdører.

### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Himling med strekt tak, innfelt downlights. Vegger med baderomsplater. Gulv med beleg, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne medsvingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### 3. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med strekt tak, innfelt downlights. Vegger med baderomsplater.

### 3. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Overflater Gulv

Gulv med beleg, elektrisk gulvvarme.

### 3. ETASJE > BAD

#### 📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg brukt som tettesjikt. Belegget er ført godt opp langs kanten og ned under klemring i plastsluket.

# Tilstandsrapport



## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne medsvingbar glassdør. Opplegg for vaskemaskin.

- De var ikke synlig drengs åpning under vegghengt klosett på befaringdagen. Dette er utbedret av rørlegger etter befaring.

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

## 3. ETASJE > BAD

### TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstill: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringdagen.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integriert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass.

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 3. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom: Himling med malt betong. Vegger med tapet og malte plater. Gulv med vinylbelegg. Innredet med vegghengt klosett og servant. Mekanisk avtrekk.

- De var ikke synlig dreneringsåpning under vegghengt klosett på befaringsdagen. Dette er utbedret av rørlegger etter befaring.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og toalettrom. Tilluft via luftespalter i vinduer.

#### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

**Nei**

#### Spørsmål til eier

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

**2022**

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

**Ja Det er utført av Bravida Norge AS i eier sin eier tid.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Bravida Norge AS har trukket om alle kurser i leilighet. Nye brytere, stikkontakter, brytere og belysning iht. materialiste. Montert ny innsats i**

# Tilstandsrapport

## sikringssskap med nye jordfeilbrytere. Hentet fra samsvarserklæring datert: 24.10.2022.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannspill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**



### Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

# Tilstandsrapport

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

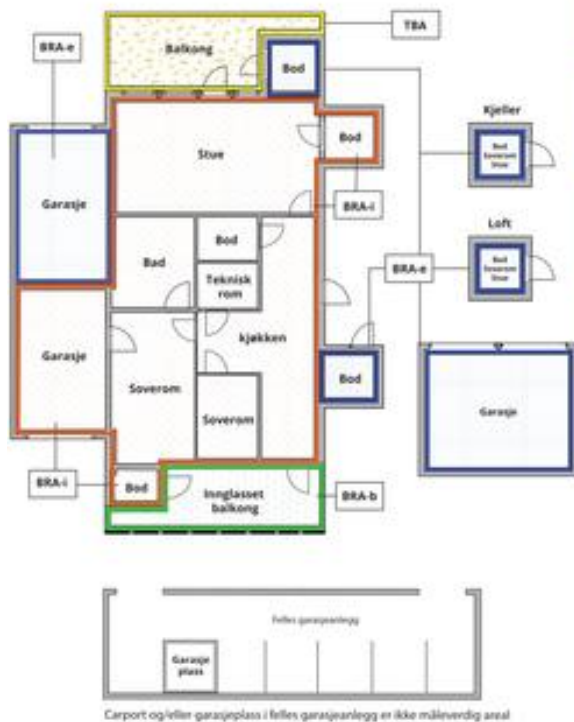
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		3		3		4	7
3. etasje	96		6	102			102
<b>SUM</b>	<b>96</b>	<b>3</b>	<b>6</b>			<b>4</b>	<b>109</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>105</b>						

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftbod	
3. etasje	Entré, toalettrom, bad, 3 soverom, og stue, kjøkken		Innglasset balkong

### Kommentar

Fellesareal:

- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 7 m<sup>2</sup>.

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Det er utført et tidligere tiltak hvor deler av en bærevegg mellom kjøkken og stue er fjernet for å etablere en større åpning. Det foreligger ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten for arbeidet. Utførelsen fremstår fagmessig utført, men det er ikke gjennomført destruktive undersøkelser. Et tidligere innhukk i gangen er bygget igjen og innlemmet som del av ett av soverommene.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se sammendrag for info.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Selveierleilighet	96	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.11.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Linda Hilligje Clazina Eikelenboom	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	398		66	5298 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Oskar Braatens gate 27, 0474 OSLO

#### Hjemmelshaver

Linda Hilligje Clazina Eikelenboom og Kjetil Ottar Eritzland

#### Boligselskap

VENNELYST BOLIGSAMEIE

#### Eierandel

95 / 8756

#### Forretningsfører

BOLIGBYGGELAGET USBL

#### Organisasjonsnr

974805154

#### Felles formue

Kr. 7 032 31.12.2024

#### Felles gjeld:

Kr. 65 280 31.12.2024

### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	88035252			

#### Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Vedtekter			Gjennomgått		Nei
Ordensregler			Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonspøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

## Forutsetninger

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

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

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

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningsfagkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

### PERSONVERN

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

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.



## Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema\_for\_boligsalg**

Eikelenboom, Linda Hilligje Clazina	9578-5999-4-1391288	2025-11-24 23:33:50
Eritzland, Kjetil Ottar	9578-5999-4-1299373	2025-11-24 23:36:53



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 meglere som står for salget.

Utfylt dato  
24. nov. 2025

Oppdragsnummer  
29-0338/25

## Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Oskar Braatens gate 27, 0474 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Torshov
<b>Selgere</b> Linda Hilligje Clazina Eikelenboom, Kjetil Ottar Eritzland	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 10. mai 2022	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 88035252 Forsikret i: Gjensidige	

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad & Rørservice AS , fullstendig nytt baderom 2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad & Rørservice AS , fullstendig nytt baderom 2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad & Rørservice AS , fullstendig nytt baderom 2022

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?

Nei

---

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: Bravida, nytt el plus sikringskap 2022

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke i bolig, men i felles garasjen

---

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

Nei

---

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

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: se årsrapport fra sameiet.

---

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

---

## Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

## Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

---

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

Eventuell kommentar: se årsrapporten

---

### **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: 29-0338/25**

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn

**Eritzland, Kjetil Ottar**

Dato

**2025-11-24**

Navn

**Eikelenboom, Linda Hilligje**


Dato

**2025-11-24**

Identifikasjon

 **bankID** Eritzland, Kjetil Ottar

Identifikasjon

 **bankID** Eikelenboom, Linda Hilligje  
Clazina



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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utkjørt: 24.11.25 Side 1 av 2

Vennelyst Boligsameie	<b>Vår ref.:</b> 632/66	<b>Fødselsdato eier:</b> 11.06.1969
OSKAR BRAATENS GATE 27	<b>Type:</b> Boligsameie	<b>Fødselsdato medeier:</b> 15.07.1961
0474 OSLO	<b>Eiere:</b> Linda H C Eikelenboom, Kjetil Ottar Eritzland	
<b>Organisasjonsnr:</b> 974 805 154	<b>Seksjonsnr:</b> 66	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 6 271

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 468
	Avdrag felleslån	233
	Renter felleslån	320
Objekt:	632/66 Garasje ( 2002 - 48 )	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)	63 457	Gjeld siste årsoppg.:	65 280
Klient ajourf. lån:	4 880 253,05	Klient gj. s. årsoppg.:	5 020 422

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139831746, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.11.2025: 6.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 58

Saldo per 24.11.2025: 4 880 253

Andel av saldo: 63 458

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: Knut Alvssons vei 3

Postnr/-sted: 0574 OSLO

Telefon: Mob.: 92551401

E-post: vennelystboligsameie@gmail.com

### 6: Ligning - 2024

	Gjeld:	65 280	Andre inntekter:	1 662
Annen formue:	7 032	Utgifter:	4 862	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 66	Partialobligasjonsnr:

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1985

Gårds/bruksnr: 225/398 - seksjon:66

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 5298.2

### 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisen: 88035252

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0302
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Heidi Nissen

Dato utkjørt: 24.11.25 Side 2 av 2

Vennelyst Boligsameie	<b>Vår ref.:</b>	632/66	<b>Fødselsdato eier:</b>	11.06.1969
OSKAR BRAATENS GATE 27	<b>Type:</b>	Boligsameie	<b>Fødselsdato medeier:</b>	15.07.1961
0474 OSLO	<b>Eiere:</b>	Linda H C Eikelenboom, Kjetil Ottar Eritzland		
<b>Organisasjonsnr:</b> 974 805 154				

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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.



Til eiere i Vennelyst Boligsameie

## Varsel om endring av felleskostnader

### Endring i felleskostnader fra 1.1.2026 – Vennelyst boligsameie.

Styret har behandlet og vedtatt budsjettet for 2026. For å sikre nødvendig vedlikehold av bygget og håndtere betydelige ekstraordinære kostnadsøkninger, er det vedtatt å øke de ordinære felleskostnadene med 20 % fra 1. januar 2026.

Felleskostnader til dekning av renter og avdrag på lån vil bli justert iht. bankens nedbetalingsplan.

#### 1. Hvorfor øker felleskostnadene?

Det siste har det kommet tydelig fram at sameiet står overfor et omfattende behov for vedlikehold av rør. Bygget har originalrør fra byggeår, og flere leiligheter i første etasje av lavblokken har opplevd tilbakeslag av avløpsvann på grunn av tette avløpsrør. Dette er en situasjon som ikke lenger kan utsettes, og som representerer både en helseisiko og en mulig skadeutvikling dersom den ikke håndteres umiddelbart.

USBLs vedlikeholdsplan ligger fortsatt til grunn for prioriteringene, men utfordringene med soilrør og avløpsrør har vist seg å være mer omfattende enn først antatt. Derfor må sameiet i 2026 sette av et større beløp til rørarbeider enn det opprinnelige estimatet i vedlikeholdsplanen.

#### 2. Rørprosjekt og vedlikehold av bygg – budsjett 2026

For 2026 har styret satt et eget budsjett på 1 500 000 kroner til utskifting av soilrør og spyling/rensing av avløpsrør. Dette er høyere enn hva som opprinnelig ligger inne i vedlikeholdsplanen, men situasjonen krever en rask og grundig utbedring for å unngå ytterligere skader og økte kostnader senere.

Rørutskifting er en langsiktig investering som vil redusere risikoen for lekkasjer, tilbakeslag, vannskader og fremtidige reparasjonskostnader. Tiltaket er nå å anse som kritisk og på overtid. I tillegg er det satt av 600 000 kroner til øvrig vedlikehold av bygget og balkongene. Disse arbeidene vil også bli gjennomført i løpet av 2026, og er en del av den løpende oppfølgingen for å sikre byggets tilstand og unngå større fremtidige utgifter.

#### 3. Økte felleskostnader for å sikre trygg drift

Økningen i felleskostnadene er nødvendig for at sameiet skal ha tilstrekkelige midler til å finansiere rørprosjektet, samt opprettholde en ansvarlig økonomi og håndtere øvrige drifts- og vedlikeholdsoppgaver. Likevel vil styret fortsette arbeidet med å redusere kostnader der det er mulig og sikre gode avtaler på vegne av sameiet.

#### **4. Mulighet for reduksjon av felleskostnader**

Styret tar forbehold om at felleskostnadene kan settes ned igjen dersom sameieeiligheten blir solgt og vi dermed får en ekstraordinær inntekt som kan styrke sameiets økonomi.

#### **5. Avslutning**

Styret forstår at en økning på 20 % kan oppleves krevende for enkelte beboere. Samtidig er tiltakene nødvendige for å sikre at bygget forblir trygt, funksjonelt og godt vedlikeholdt i årene fremover. Vi ønsker å være åpne om situasjonen, og setter stor pris på forståelse og samarbeid.

Dersom noen har spørsmål eller ønsker nærmere informasjon om budsjettet eller de planlagte arbeidene, er dere velkommen til å ta kontakt med styret.

#### **Hvordan ser du endringen i felleskostnadene dine?**

Endringen kan du se i Bonabo fra menyen "Min bolig" og "Felleskostnader". Logg inn i Bonabo fra [www.usbl.no](http://www.usbl.no).

25.11.2025

Med vennlig hilsen

På vegne av styret i Vennelyst Boligsameie

Boligbyggelaget Usbl

usbl@usbl.no  
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA  
Autorisert regnskapsførerselskap

The logo for Usbl, featuring the lowercase letters 'usbl' in a bold, sans-serif font. A red triangle is positioned above the letter 'u'.



**INNKALLING 2025**

## Vennelyst Boligsameie

Mandag 28.04.2025 kl. 18:00

Torshovdalen aktivitetshus

**úsbl**

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbls oppgaver

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

### Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- 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.
- 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.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klareinkasso.no](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

## Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Vennelyst Boligsameie

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Torshovdalen aktivitetshus

### 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 2024

#### 3 Årsmelding 2024

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Andre saker

- 5.1 Salg av utleieleilighet/vaktmesterbolig i nr. 29
- 5.2 Regulering av fellesareal
- 5.3 Vedlikeholdsplan
- 5.4 Presisering av vedtekter knyttet til vedlikeholdsansvar
- 5.5 Søknad om endring – Terrassedør og disposisjonsrett til plen
- 5.6 Oppussing av oppganger

#### 6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes

### **3. Årsmelding 2024**

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 200.000,- godkjennes

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Salg av utleieleilighet/vaktmesterbolig i nr. 29**

Orienteringssak.

Sameiet har en leilighet i oppgang 25. Denne leiligheten har i mange år blitt leid ut for ca. 9000 kr i måneden.

Styret innkalte til ekstraordinær generalforsamling i januar, hvor det ble informert om at styret så på muligheten for å selge leiligheten. Styret innhentet derfor en fullmakt fra forsamlingen på at vi kunne engasjere fagfolk for vurdering av om leiligheten oppfyller alle krav som stilles til alminnelig leilighet.

Midlene etter salget er tiltenkt til å brukes på nødvendig vedlikehold - som vi har vist til i vedlikeholdsplanen.

Det som er status per nå er at vi har engasjert en arkitekt som vil hjelpe oss med å søke dispensasjon fra leilighets normen på 35 kvadratmeter. Det er blitt gjort unntak fra dette for bydel Sagene. Vi håper på at søknaden blir innvilget og vi får dispensasjon.

Deretter må vi søke om reseksjonering som innebærer at vi må søke om å bruke leiligheten som bolig ettersom den per nå er registrert som vaktmesterbolig. Dette må søkes hos Plan- og bygningsetaten.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

**Styrets innstilling:** Orientering til sameierne.

## 5.2 Regulering av fellesareal

Til årsmøte i fjor ble det meldt inn en sak av en beboer om å gjenoppta fakturering av fem boder i trappeavsatsene i nr. 27. Saken ble trukket siden man ikke hadde nok informasjon til å gjøre vedtak i saken. Styret har undersøkt saken nærmere, identifisert hvem som disponerer bodene og avklart eierforhold i samråd med USBL.

Det er totalt fem boder i trappeavsatsene i oppgang 27. Disse disponeres av to av to-romsleilighetene i nr. 27, en 4-romsleilighet i nr. 27 og to 4-romsleiligheter i nr. 29. Det har variert hvor lenge man har disponert disse, men de siste 13 årene ser det ut til å ha vært de samme seksjonene. Det ble tidligere fakturert leie for bodene, men det opphørte i 2012.

En av de som disponerer bod i dag motstrider seg at det er fellesareal som seksjonen har fått tilgang til. Nevnte seksjonseier har imidlertid ikke fremlagt bevis som tilsier at arealet er overdratt til seksjonen tross gjentatte forespørsler fra styret.

Boder er sjeldent noe annet enn fellesareal eier har fått bruksrett til, med mindre noe annet kan bevises. Det er tilsvarende som for bodarealet på loftet, den enkelte seksjonseier har bruksrett, men ikke eierett.

Styret har ikke funnet noe i eget arkiv eller på Kartverket som skulle tilsa at fellesarealet er overdratt til seksjonseiere. Tidligere styremedlemmer bekrefter også denne oppfatningen.

For mest mulig transparent og forutsigbar regulering av arealet fremover, vil styre ta inn følgende i ordensreglene:

Boder på loft, underetasje og oppganger forvaltes og fordeles av styret. Det er ingen seksjonseiere som har rett på disse, men de boder som disponeres skal merkes tydelig med leilighetsnummer av seksjonseier. For fordeling av bodene i trappeoppgangen i nr. 27 har styret en ordning med venteliste. Seksjonseiere kan ved tildelt bod disponere denne frem til de selger sin seksjon. Om leiligheten leies ut sammenhengende i mer enn ett år går retten til å disponere boden til den neste på ventelista. Ved særskilte helsebehov kan styret tildele bodene annerledes.

Styret vil understreke at denne formaliseringen ikke endrer på eksisterende rett til å disponere bodene, men ved et salg eller utleie av leiligheten over tid vil det ha påvirkning.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

**Styrets innstilling:** Tas til orientering.

## 5.3 Vedlikeholdsplan

Vedtatt på forrige årsmøte: Styret presenterer en vedlikeholdsplan til årsmøte

Vennelyst boligsameie har i den forbindelse engasjert Usbl Prosjekt for å kartlegge den bygningsmessige og tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. I den sammenheng er det blitt utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet. Planen danner grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av tiltak, og omhandler alle de forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring.

USBLs ansvar begrenses i denne fasen til å utarbeide en vedlikeholdsplan med bakgrunn i de observerte bygningsmessige og tekniske feil og mangler på bygningsmassen, samt fellesområder. Innvendig vedlikehold i leiligheter er ikke vurdert, bortsett fra forhold som omfattes av felles infrastruktur som fellesanlegg elektro, sterk- og svakstrøm, ventilasjon og vann – og avløpsanlegg. Planmessig, forebyggende vedlikehold vil redusere risikoen for uforutsette skader. Når

det planmessige arbeidet blir forsømt, øker skadeomfanget. Dermed øker kostnadsbehovet til reparasjonsarbeider (uforutsett vedlikehold), etter hvert mer enn det som er spart ved å redusere det planmessige arbeidet.

Vedlikeholdsplanen omfatter først og fremst tiltak som er nødvendige for å opprettholde opprinnelig standard på bygningsmassen. Det legges også vekt på gode estetiske løsninger i vedlikeholdstiltakene, dette er med på å bedre bomiljøet og opprettholde verdiene i boligselskapet. Ut fra en vurdering av dagens tilstand er det gjort en prioritering av tiltakene. Ved prioriteringen er det både lagt til grunn forhold som har betydning for personsikkerhet og forhold som har økonomisk betydning, som for eksempel følgeskader på andre bygningsdeler. Dette er gjort slik at styret kan planlegge dagens og fremtidens vedlikeholdsbehov, som igjen vil sikre en god forutsigbarhet. Vedlikeholdsplanen er som et levende dokument der tiltak som gjennomføres på bygningsmassen registreres. Vedlikeholdsplanen skal være et styringsverktøy for styret.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

#### **5.4 Presisering av vedtekter knyttet til vedlikeholdsansvar**

Styret foreslår å stryke paragraf 5 punkt (1) h. I dag lyder punkt (1) h, slik:

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

Styret foreslår å legge til et nytt punkt/paragraf (11) i vedtektene:

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. Ansvar for det elektriske anlegget gjelder fra og med kabelen som går inn i overspenningsvernet.

**Forslag til vedtak:** Vedtektene endres. Paragraf 5 (1) h fjernes og ny paragraf 11 legges til i vedtektene som styret har beskrevet ovenfor.

**Styrets innstilling:** Årsmøtet vedtar presiseringen.

#### **5.5 Søknad om endring – Terrassedør og disposisjonsrett til plen**

##### **Bakgrunn:**

Leilighet H0101 i nr. 25 søker om tillatelse til å sette inn en terrassedør og få disposisjonsrett til plenen utenfor leiligheten. Området utenfor er i dag ikke i bruk og har over tid utviklet seg til et problemområde med uønsket aktivitet.

Fra søker:

##### **Eksisterende utfordringer**

Området som grenser til vår leilighet er preget av omfattende uønsket aktivitet:

- Rusrelatert bruk og avfall: Gjentatte funn av brukte sprøyter (minst 10 de siste tre årene), som utgjør en helserisiko for barn og beboere.
- Kriminalitet og uvedkommende opphold: Området fungerer som skjult oppholdssted for personer som driver med narkotikabruk, tyveri og oppbevaring av tyvgods.
- Hygieniske problemer: Urinering og forsøpling. Flere ganger opplevd urinering fra budtjenester som Foodora og Wolt.

- Manglende trygghet: Områdets skjermede plassering gjør det til et usynlig samlingspunkt for uvedkommende, spesielt på kvelds- og nattestid. Vi har opplevd at personer har sett inn i vinduene våre, og vi kan ikke ha vinduer åpne uten risiko for lukt, innbrudd eller innsyn.

Området er i praksis en "blindvei" som ikke brukes av borettslaget, men som skaper ubehagelige utfordringer for oss som bor nærmest.

For å få tilgang til uteområdet og eventuelt løse utfordringene i området, foreslår vi to alternativer:

Alternativ 1 (Gir kun tilgang til uteområde som i dag er inngjerdet):

- Installere terrassedør og få disposisjonsrett til eksisterende inngjerdet plen (sørsiden).
- Enkel trapp ned til plenen for tilgang.
- Etablere forhåndsgodkjent vegg/skjerming/ hekk mot nabo.
- Dette alternativet gir oss tilgang til plenen, men endrer ikke dagens utfordringer med uønsket aktivitet.

Alternativ 2 (Løser utfordringene og gir bedre uteområde – Foretrukket løsning):

- Installere terrassedør på hjørnet der vinduet er (mot Lilleborg kirke/Ring 2).
- Flytte eksisterende gjerde og dør frem til bak trappen som går ned til garasjen.
- Området gjerdes inn på samme måte som på motsatt hjørne.
- Denne løsningen gjør at den skjermede "blindveien" forsvinner, noe som reduserer muligheten for uønsket opphold og aktivitet.
- Gir økt trygghet, bedre overvåking av området og en mer funksjonell uteplass med disposisjonsrett for vår leilighet. Området som da er ved siden av trappen kan enten få nettinggjerdet for innsyn som går fra sykkelbod til nytt gjerdet eller man kan sette opp en lampe som lyser når noen går ut på den åpne firkanten ved siden av trappen på kveldstid.

Alternativ 2 gir ikke bare leiligheten en mer hensiktsmessig løsning, men vil også føre til en reell forbedring for borettslaget ved å hindre at området brukes til kriminalitet og rusrelatert aktivitet.

### **Forslaget krever 2/3 flertall**

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet godkjenner styrets forslag til vedtektsendringer.

Årsmøtet godkjenner at det settes inn en balkongdør i første etasje i nr. 25 etter nærmere avtale med Plan- og bygningsetaten, samt at det gis disposisjonsrett til beskrevet areal.

Det blir opp til årsmøtet å avgjøre om oppsett av nytt gjerde/port skal dekkes av forslagsstiller eller sameiet. Estimert kostnad: 15.000.

Når boliger i etasjene over har verandaer, vil det sjeldent være i

**Styrets innstilling:** strid med likhetsprinsippet at leiligheter i 1. etasje har eksklusiv bruksrett til et hageområde. Styret støtter det innsendte forslaget, og fortrinnsvis løsning 2 som vil bidra positivt til et område som i dag benyttes til uønskede aktiviteter. Forslagsstiller har foreslått en kostnadsfordeling hvor sameiet betaler for materialer for å sette opp nytt gjerde/port, mens seksjonseier tar kostnaden med å sette det opp. Vi lar det være opp til årsmøtet å avgjøre om sameiet tar materialkostnadene. Materialkostnadene er estimert til 15.000.

Styret vil i tillegg fremheve følgende:

- Det må sendes ut nabovarsel til de nærmeste for å synkronisere forventninger og forebygge eventuelle misforståelser eller konflikter.

- All endring på bygningens fasade eller konstruksjon må dokumenteres og godkjennes av en kvalifisert fagperson. Dette sikrer at eventuelle problemer som måtte oppstå, kan adresseres raskt og effektivt. Hvis det under byggeprosessen oppdages feil/mangler i fasaden som tilfaller under styrets ansvar, ber vi om at vi kontaktes med en gang slik at vi kan få iverksatt tiltak før arbeidet fortsetter.

- Vedlikehold og Ansvar: Husk at terrassedøren og eventuelle andre tilføyelser vil være seksjonseiers ansvar å vedlikeholde. Dette inkluderer utskiftninger og reparasjoner på eget initiativ og bekostning.

- Tilgjengelighet: Sørg for at området fortsatt er tilgjengelig for vaktmester, håndverkere og eventuell skadedyrbekjempelse. Det er viktig at de enkelt kan komme forbi for nødvendige reparasjoner og vedlikehold.

- Forebygging av Skadedyr: Implementer tiltak for å hindre at arealet under terrassen blir en grobunn for skadedyr. Dette kan innebære adekvat ventilasjon og sikring mot tilgang for dyr.

- Styrke og Støtte: Konstruksjonen må være tilstrekkelig sterk til å støtte et stillas, dersom sameiet skal rehabilitere fasaden på baksiden i fremtiden. Dette er nødvendig for å sikre trygg tilgang for vedlikehold.

- Å sette inn en balkongdør er å anse som en fasadeendring og må søkes om til Plan- og bygningsetaten.

Forslag til vedtak vedtektsendringer:

Seksjonseiere i 1. etasje (bakkeplan) kan gis en eksklusiv bruksrett til en avgrenset del av fellesarealet utenfor egen seksjon. Seksjonseier har plikt til å vedlikeholde dette bruksområdet, inkludert bygningsmessige deler og beplantninger, på en slik måte at det ikke forfaller eller er til

skade eller ulempe for bygningsmassen eller omgivelsene. Området skal ikke benyttes som lagerplass.

Seksjonseiere som blir tildelt bruksrett av fellesareal ved siden av hverandre må samarbeide om bl.a. gjerder og beplantninger.

Sameiet, ved styret, forbeholder seg retten til endring i bruksvedtektene ved funksjonsendring i sameiet, f.eks. stier, veier og lekearealer.

Styret kan pålegge seksjonseiere å fjerne, eller bytte ut, gjerder, beplantninger, skillevegger og andre grenseskille som ikke er vedlikeholdt, virker forfallent, eller på annen måte ødelegger det estetiske helhetsinntrykket – og dermed reduserer eiernes og sameiets verdier. Kostnaden må dekkes av seksjonseier med bruksrett til arealet hvor det blir gitt pålegg.

Endringer som gjøres må ikke være til hinder for å sette opp et stillas, evt. være tilstrekkelig sterk til å støtte et stillas.

Seksjonseier må sørge for at området fortsatt er tilgjengelig for vaktmester, håndverkere og eventuell skadedyrbekjempelse. Det er viktig at de enkelt kan komme forbi for nødvendige reparasjoner og vedlikehold. Det må være fri gangvei gjennom hele fellesarealet for dette formål.

Forslag til vedtak fasadeendring:

Sameiet støtter at det settes inn en balkongdør der Plan- og bygningsetaten mener det er mest hensiktsmessig og i samråd med seksjonseier.

## 5.6 Oppussing av oppganger

**Bakgrunn:** Det er rundt 20 år siden oppgangene i sameiet ble malt sist. De fremstår generelt svært slitte og direkte møkkete flere steder. Styret har tatt flere grep for å forbedre inntrykket, blant annet ved å bytte vaskefirma og inkludere vasking av oppgangene som en del av dugnadsarbeidet. Dessverre har dette hatt begrenset effekt, og det er tydelig at en mer omfattende oppgradering er nødvendig for å heve standarden.

**Forslag:** Maling av oppgangene er for øyeblikket satt opp i vedlikeholdsplanen fra USBL med gjennomføring i 2030. Vi foreslår å fremskynde denne oppgraderingen til slutten av 2025, da det vil gi en umiddelbar og synlig forbedring av byggets og bomiljøets helhetsinntrykk. Sameiet fremstår som slitt både utvendig og innvendig, men basert på USBL sine estimater, så vil dette være det rimeligste enkelttiltaket som kan løfte inntrykket.

### Hvorfor nå?

- **Løft for sameiet:** Et velholdt bygg skaper et bedre bomiljø, øker trivselen for beboerne og gir et mer innbydende førsteinntrykk.
- **Relativt lav kostnad – stor effekt:** Basert på USBL sine estimater, er maling av oppgangene det mest kostnadseffektive tiltaket for å oppnå en betydelig estetisk forbedring.
- **Forbedret inntrykk for potensielle kjøpere og beboere:** Et pent vedlikeholdt fellesareal har stor betydning for opplevelsen av sameiet og kan bidra til å øke verdien på leilighetene.
- **Lang tid siden forrige vedlikehold:** Etter 20 år er det naturlig at overflater er preget av slitasje. Det er på høy tid med en oppgradering for å holde standarden oppe.

Vi har hentet inn tilbud fra 3 profesjonelle byggefirma (gjennom Mittanbud XL). De har alle vært på befaring i sameiet. Vedlagt er tilbudene vi fikk. Tilbudene inkluderer maling av mur og tak (utskifting himlingsplater i noen oppganger). Dette er eksklusiv maling av ytterdører, og heisdører.

Tilbud 1 fra PK Byggservice AS gir en pris på 1.179.177 kr.

Tilbud 2 fra Buma AS gir en pris på xxxx .

Tilbud 3 fra Alfa Malermester firma AS . *Vi venter på tilbud. Ettersender dette i løpet av 1 uke*

### Prosjektbeskrivelse:

- Det vil bli engasjert en interiørarkitekt for å sikre et helhetlig og profesjonelt uttrykk.
- Sameierne vil få anledning til å delta i valg av konsept (farger etc.) før prosjektet settes i gang
- Kostnaden per leilighet vil i snitt være NOK 13 000, noe som dekker alle utgifter knyttet til prosjektet. Siden utgifter fordeles etter eierbrøk, vil kostnadene være høyere for de større leilighetene og lavere for de mindre leilighetene.
- Igangsettelse i løpet av høsten 2025 og vinter 2026.

**Finansiering:** Det er flere muligheter for å finansiere prosjektet:

1. Ta opp lån på totalbeløpet for prosjektet (for en periode av 5 år). Dette vil kunne øke felleskostnadene med ca. 6%.
2. En engangsinnbetaling per leilighet på i gjennomsnitt NOK 13 000.
3. IN-ordning. Dette betyr at sameiet tar opp fellesgjeld. In står for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseier er ansvarlig for den delen av fellesgjelden som er knyttet til din bolig.
4. Bruk av oppsparte midler i sameiet (ved salg av utleieleiligheten)
5. Økning av felleskostnader. Tilsvarende en økning på 22% av nåværende nivå på et år.
6. En hybrid løsning som består av en kombinasjon av løsningene nevnt over. Det er også mulig å dele kostnadene på to budsjettår dersom det settes i gang mot slutten av 2025 og går over i 2026.
  - for eksempel hvis man maks betaler inn 10.000 kr per største leiligheter, trenger vi å finansiere 420.000 kr fra 2025 og 2026 budsjettene.

**Forslag til vedtak:** **Vedtak:** Årsmøtet godkjenner oppussingsprosjektet for oppgangene, inkludert bruk av interiørarkitekt og fargeavstemning, med en kostnad på rundt NOK 13.000 per leilighet. Styret gis mandat til å gjennomføre prosjektet innen utgangen av 2025, finansiert på følgende måte:

Innbetaling av i gjennomsnitt 13.000 NOK per leilighet (men korrigeret for eierbrøk blir det 5.000 for de minste, 15.600 for de største)

Påkrevd beløp fra den enkelte seksjon vil bli varslet i god tid og min. 4 måneder i forveien.

**Stemmegivning:** Forslaget vedtas med alminnelig flertall etter gjeldende vedtekter

**Styrets innstilling:** Styret erkjenner at oppussing av oppgangene trengs sårt. Styret vil ikke anbefale å ta dette via felleskostnadene, enten direkte ved en økning eller indirekte via låneopptak, da vi nylig økte felleskostnadene og vi ønsker forutsigbarhet for seksjonseiere. Eneste alternativ styret ser som mulig finansiering av dette er om alle betaler inn et innskudd (i snitt 13.000 per seksjon). Sameiet står overfor store vedlikeholdsoppgaver og styret mener det er andre oppgaver som er mer prekære å prioritere. Styret kan ikke utelukke at det kan være nødvendig med tilskudd til å finansiere disse oppgavene dersom det oppstår akutte behov i tillegg til eventuelt innskudd til oppussing av oppgangene. Dersom det likevel er flertall for et enkelt innskudd i størrelsesorden 13.000, så vil styret igangsette prosjektet ila vinter.

## **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Daniyal Tanveer Mirza (2024-2026)

Styremedlem, Kristine Bettum (2024-2026)

Styremedlem, Linda H C Eikelenboom (2024-2026)

Styremedlem, Vartika Sarna (2024-2026) - har ikke anledning til å fortsette - på valg

Styremedlem, Sohaib Ahmed Mirza (2024-2026)

Varamedlem, Sebaedin Amity (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Christian Wilkens (2024-2025) - på valg

### **6.1 Valg av medlemmer til styret**

### **6.2 Valg av varamedlemmer til styret**

## Årsregnskap 2024 Vennelyst Boligsameie

### Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 762 584</b>	<b>1 211 069</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-1 079 490	697 801
Tilbakeføring av avskrivning	30 000	30 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-173 973	-176 286
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>-1 223 463</b>	<b>551 515</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>539 121</b>	<b>1 762 584</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	873 407	2 011 749
Kortsiktig gjeld	-334 286	-249 165
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>539 121</b>	<b>1 762 584</b>

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

## Resultatregnskap 2024 Vennelyst Boligsameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>INNEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	5 352 246	5 263 101	5 249 100	5 908 829
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>5 352 246</b>	<b>5 263 101</b>	<b>5 249 100</b>	<b>5 908 829</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Tilskudd	2	9 250	13 000	0	0
Diverse inntekt	3	6 256	4 301	19 600	6 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>15 506</b>	<b>17 301</b>	<b>19 600</b>	<b>6 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>5 367 752</b>	<b>5 280 402</b>	<b>5 268 700</b>	<b>5 914 829</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	28 200	21 150	22 000	28 200
Styrehonorar	4	200 000	150 000	150 000	200 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	5	30 000	30 000	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		631 108	691 785	890 000	660 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	469 529	425 424	429 000	426 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 192 052	1 020 619	1 032 000	1 350 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	7	54 875	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	28 322	35 341	23 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	9	2 091 720	630 729	442 000	1 256 000
Revisjonshonorar		9 810	9 369	11 000	11 500
Forretningsførerhonorar		142 754	135 441	142 000	148 500
Andre honorar	10	3 434	12 210	8 000	3 000
Kontorkostnad		4 416	2 203	2 000	2 700
TV/bredbånd		510 525	487 262	503 000	524 000
Kontingenter og gaver		2 983	1 468	3 000	3 200
Forsikringer		786 701	679 029	787 000	905 000
Andre kostnader	11	14 740	9 106	13 000	9 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>6 201 169</b>	<b>4 341 134</b>	<b>4 457 000</b>	<b>5 528 100</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-833 417</b>	<b>939 268</b>	<b>811 700</b>	<b>386 729</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		127 856	92 030	-69 000	70 000
Rentekostnad		373 930	333 497	362 000	361 464
<b>Netto finansposter</b>		<b>246 074</b>	<b>241 467</b>	<b>431 000</b>	<b>291 464</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 079 490</b>	<b>697 801</b>	<b>380 700</b>	<b>95 265</b>
Overført sameiekapital		-1 079 490	697 801	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-1 079 490</b>	<b>697 801</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2024 Vennelyst Boligsameie

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Påkostninger	5	374 458	374 458
Andre fellesanlegg	5	232 499	262 499
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>606 957</b>	<b>636 957</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		9 898	22 917
Andre kortsiktige fordringer		3 438	13 280
Forskuddsbetalte kostnader		312 667	265 639
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		547 403	1 709 914
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>873 407</b>	<b>2 011 749</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 480 364</b>	<b>2 648 706</b>

## Balanse 2024 Vennelyst Boligsameie

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-3 874 345	-2 794 855
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 874 345</b>	<b>-2 794 855</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>-3 874 345</b>	<b>-2 794 855</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	13	5 020 423	5 194 395
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 020 423</b>	<b>5 194 395</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	10 549
Leverandørgjeld		276 420	157 780
Påløpne renter		2 003	3 010
Annen kortsiktig gjeld		55 864	77 826
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>334 286</b>	<b>249 165</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 354 709</b>	<b>5 443 560</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 480 364</b>	<b>2 648 706</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
 Daniyal Tanveer Mirza  
 Styreleder

\_\_\_\_\_  
 Linda H C Eikelenboom  
 Styremedlem

\_\_\_\_\_  
 Sohaib Ahmed Mirza  
 Styremedlem

\_\_\_\_\_  
 Kristine Bettum  
 Styremedlem

\_\_\_\_\_  
 Vartika Sarna  
 Styremedlem

## **Note 0 - Regnskapsprinsipp**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### 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. Kortsiktig 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. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

## Noter årsregnskap 2024 Vennelyst Boligsameie

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 340 448	4 340 448
3606 Leilighet for utleie	108 000	108 000
3609 Leie parkering	151 200	151 200
3618 Leietillegg strøm	86 084	75 305
3619 Dugnadstillegg	110 400	69 600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	370 592	327 228
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	177 098	182 680
3690 Vaskerinntekter	8 424	8 640
<b>Sum</b>	<b>5 352 246</b>	<b>5 263 101</b>

Konto 3618 gjelder elbillading.

### Note 2 - Tilskudd

Konto 3402 gjeldet tilskudd fra Bomiljøetaten Oslo kommune til å lage sedumtak på søppelhuset.

### Note 3 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	6 256	4 301
<b>Sum</b>	<b>6 256</b>	<b>4 301</b>

### Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift - fra lønnssystemet	28 200	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønnssystemet	200 000	150 000
<b>Sum</b>	<b>228 200</b>	<b>171 150</b>

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

## Noter årsregnskap 2024 Vennelyst Boligsameie

### Note 5 - 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	67 499
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	374 458	232 499
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, polisnr. 88035252.

### Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	3 000	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	114 830	106 733
6340 Heisalarm	0	4 696
6341 Brannalarm	0	1 005
6360 Annet renhold	22 692	13 525
6361 Fast renhold	157 023	140 644
6362 Skadedyrtryddelse	21 495	16 933
6364 Matteleie	31 890	17 695
6391 Snømaking/strøing/feiing	52 884	48 792
6392 Containerleie/tømming	29 426	51 002
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	36 288	24 398
<b>Sum</b>	<b>469 529</b>	<b>425 424</b>

### Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	54 875	0
<b>Sum</b>	<b>54 875</b>	<b>0</b>

## Noter årsregnskap 2024 Vennelyst Boligsameie

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	867	3 295
6541 Kontormaskiner	0	300
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	12 518	945
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 647	24 218
6552 Driftsmateriell	4 380	673
6581 Programvare	5 910	5 910
<b>Sum</b>	<b>28 322</b>	<b>35 341</b>

### Note 9 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 131 332	7 748
6602 Vedlikehold VVS	72 064	205 803
6603 Vedlikehold elektro	115 455	19 811
6605 Vedlikehold fellesanlegg	11 385	20 977
6610 Andre vaktmestertjenester	4 186	21 070
6611 Vedlikehold heiser	37 818	33 872
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	6 250	11 986
6616 Vedlikehold vaskeri	53 876	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	22 725	3 143
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	574 378	233 706
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6641 Malerarbeider	3 345	4 953
6644 Fasade/balkonger	27 000	22 875
6648 Vedlikehold dører og porter	31 907	34 786
<b>Sum</b>	<b>2 091 720</b>	<b>630 729</b>

### Note 10 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 434	12 210
<b>Sum</b>	<b>3 434</b>	<b>12 210</b>

Konto 6714 gjelder rådgivning og utsendelse av varsel.

**Note 11 - Andre kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
7718 Fellesarrangement	9 710	3 469
7719 Møter, div. styret	486	1 084
7770 Betalingskostnader	1 652	2 350
7772 Omkostninger inkasso	0	235
7773 Omkostninger innkreving	2 889	1 262
7790 Andre kostnader	0	706
7795 Husleietap	4	0
<b>Sum</b>	<b>14 740</b>	<b>9 106</b>

Konto 7770 gjelder bank gebyrer.

## Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 794 855	-1 079 490	-3 874 345
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 794 855</b>	<b>-1 079 490</b>	<b>-3 874 345</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 794 855</b>	<b>-1 079 490</b>	<b>-3 874 345</b>

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 13 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Bytte vinduer
<b>Lånenummer:</b>	<b>12139831746</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.30 %
Beregnet innfridd:	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	5 900 000
Lånesaldo 01.01:	5 194 395
Avdrag i perioden:	173 973
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>5 020 423</b>
Saldo 5 år frem i tid:	3 934 034

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139831746	28	65 281	1 827 868
	6	64 593	387 558
	8	63 219	505 752
	16	59 783	956 528
	10	57 035	570 350
	20	34 358	687 160
	4	21 302	85 208

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.)	10.04.2025
Styremedlem	Sohaib Ahmed Mirza (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Vartika Sarna (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Linda H C Eikelenboom (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Kristine Bettum (sign.)	07.04.2025

# Årsmelding 2024 - Vennelyst Boligsameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Daniyal Tanveer Mirza  
Styremedlem, Kristine Bettum  
Styremedlem, Linda H C Eikelenboom  
Styremedlem, Vartika Sarna  
Styremedlem, Sohaib Ahmed Mirza  
Varamedlem, Sebaedin Amiti  
Varamedlem, Christian Wilkens

Styret i Vennelyst Boligsameie består av 3 kvinner og 2 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 leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Vennelyst Boligsameie bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Laget påminnelse om sjekkliste for brannsikkert for hver leilighet som vil bli sendt ut høsten 2025
- Service på brannalarm april 2024
- Service på heis
- Bestilt kontainer for spesialavfall som kommer mai 2025
- Bedt utleiere om å oppdatere kontaktinfo på leietakere høst 2024
- Ferdigstilt rens og vedlikehold ventilasjonssystem sommer/høst 2024
- Jobbet med HMS-håndbok (sammen med gamle styret)

## Styrets arbeid 2024

### Vurdering av styrets samarbeid

Det nye styret, som begynte i juni, har hatt månedlige møter, totalt seks i perioden, og opprettholdt en god dialog for oppfølging av saker. Styret har arbeidet tett med vår forretningsfører USBL og viktige støttespillere (beboere) med teknisk ekspertise for å sikre strategisk styring. Gjennom året har styret hatt fokus på risikostyring, struktur, oppfølging av reklamasjonsak med Palmgren og langsiktig verdiskaping. For å styrke samarbeidet ytterligere vil det fremover være fokus på kontinuerlig forbedring og kompetanseutvikling.

### Vedlikeholdsplan

På forrige ordinære årsmøte ble styret bedt om å utarbeide en vedlikeholdsplan. Vi ga USBL i oppdrag om å lage en plan for vedlikehold og kostnadsestimat for oppgaver de neste ti årene. Planen ble ferdigstilt i løpet av høsten og var grunnlag for noe av økningen i felleskostnadene ved årsskiftet.

Planen gjør det enklere for styret å planlegge dagens og fremtidens vedlikeholdsbehov, som igjen vil sikre forutsigbarhet for seksjonseiere når felleskostnadene skal betales.

De neste 10 årene antas det at vi har et vedlikeholdsbehov som er estimert til cirka 20 millioner kroner. Styret har imidlertid ikke bearbeidet all informasjon fra rapporten og det reelle behovet er nok lavere. Vi tror likevel at det er behov for bedre likviditet, og styret jobber aktivt med å bedre likviditeten gjennom å vurdere salg av fellesareal og gjennomgå kontrakter og andre utgifter sameiet har. De største utgiftspostene fremover ifølge vedlikeholdsplanen vil være knyttet til tak, rør, fasade, heis og innvendig vedlikehold.

Vedlikeholdsplanen omfatter først og fremst tiltak som er nødvendige for å opprettholde eksisterende standard på bygningsmassen. Vi henviser til separate opplysninger.

I tillegg har vi en sak i oppgang 21 knyttet til avløpsrør, som er underdimensjonert / feilkoblet slik at det skaper avløpsproblemer for beboer i første etasje. Styret vil se på muligheten for å erstatte eller reparere dette. Det er usikkert hvor stor kostnaden for dette blir.

### Ventilasjon

Sammen med det forrige styret ferdigstilte vi arbeidet med å rense alle ventilasjonsskanaler i sameiet. Det var flere enheter som hadde koblet kjøkkenviften til ventilasjonssystemet. Alle bortsett fra én i oppgang 27 skal nå ha koblet seg fra. Styret jobber med å finne en løsning med den siste seksjonen.

Husordensreglene er i den forbindelse oppdatert med følgende:

Kjøkkenvifte må ikke monteres direkte på avtrekkssystemet. Det er kun tillatt å montere kjøkkenvifte med kullfilter og returluft.

### Etterarbeid knyttet til bytte av vinduer og balkongdører 2020/2021

I 2020/2021 gjennomførte Palmgren utskifting av vinduer og balkongdører i sameiet. I etterkant av arbeidet har det oppstått bekymringer knyttet til utførelsen, og styret har derfor arbeidet med en mulig reklamasjonssak mot Palmgren.

For å kartlegge eventuelle mangler har styret, i samarbeid med Palmgren, foretatt en gjennomgang av flere leiligheter for å sikre at vinduer og balkongdører er korrekt montert. Dette arbeidet ble utført i perioden høsten 2024 og vinter 2025.

Under inspeksjonen i lavblokken tidligere i 2024 ble det ved en tilfeldighet avdekket at

noen vinduene manglet isolasjon. Dette er nå blitt utbedret, og styret undersøker mulighet for regress. Vår advokat er involvert i saken og vil følge opp dette videre.

For høyblokken har styret gjennomgått flere leiligheter for å undersøke hvorvidt det forekommer luftlekkasjer fra de nye vinduene. Noen leilighetene har vist tegn til slike lekkasjer, og vi har (eller vil få) dokumentasjon som bekrefter dette.

Prosessten har vært krevende, spesielt med tanke på å oppnå dialog med Palmgren. Det har vært en tidkrevende prosess for styret å få svar og oppfølging fra leverandøren, noe som har forsinket sakens fremdrift. Status per nå er at Palmgren er informert om alle feilene og vi er i dialog med dem.

### **Fibernet**

I januar 2025 har Telenor koblet opp samtlige leiligheter med fibernet. Dette er en mer fleksibel løsning som dekker dagens behov.

### **Dugnad og sosialt**

I 2024 hadde vi to dugnader, 7.mai og 25.september 2024. Målet med dugnad er å få utført viktige oppgaver i fellesskap for vårt sameie. Til tross for stort behov for dugnadsinnsats, har vi dessverre hatt lavt oppmøte på dugnadene. Dette medfører at mange oppgaver blir stående på vent, og at styret ser seg nødt til å kjøpe enkelte tjenester som vi kunne ha utført selv.

En positiv utvikling har vært de faste deltakerne som stiller opp gang på gang. Deres innsats og dedikasjon har vært uvurderlig, og vi ønsker å takke dem spesielt for at de har bidratt til at enkelte oppgaver har blitt fullført til tross for det lave oppmøtet.

For å få flere til å stille på dugnader ble det besluttet i Generalforsamlingen å endre dugnadstillegget.

For deltakelse på dugnad er det besluttet en kompensasjon på inntil 2000 kroner per år fordelt på antall oppsatte dugnader. Kompensasjon for deltakelse på dugnad gis på bakgrunn av at den enkelte seksjonen bidrar med arbeidskraft til å utføre nødvendig vedlikehold i fellesarealene fordi det besparer sameiet kostnader dersom vi skulle kjøpt tjenesten fra profesjonelle i stedet.

De pengene som gjenstår fra beboere som ikke stiller på dugnad vil gå til at profesjonelle utfører jobben som var tiltenkt utført gjennom dugnad. Slik sikrer vi at sameiet vedlikeholdes på en forsvarlig og kostnadseffektiv måte.

Styret arrangerte julegrantenning med Lilleborg skolekorps søndag 1.desember, og stilte med gløgg og pepperkaker til alle. Styret takker for oppmøte og syns dette har blitt en hyggelig tradisjon.

### **Bomiljø**

I 2024 har styret jobbet aktivt videre for å forbedre bomiljøet vårt ved å sette klare regler og håndheve disse. Vi har hatt et spesielt fokus på parkeringssituasjonen i bakgården, der vi har innført en tydelig parkeringspolicy og håndhevet denne for å unngå feilparkering.

Videre har vi jobbet med å redusere bråk og forstyrrelser, spesielt på kvelds- og nattestid, og hatt oppfølging på klager for å opprettholde ro i området. Styret har også vært strenge på misbruk av fellesarealer, og minnet beboerne om at disse områdene skal holdes ryddige og tilgjengelige for alle.

Vi vil fortsette å jobbe for et trivelig og trygt bomiljø, og er åpne for tilbakemeldinger for å kunne forbedre oss videre.

Takk til alle som bidrar til et bedre bomiljø!

## **Oppfølging andre saker fra GF 2024**

### Tyverisikring Sykkelboder 27 og 29

Årsmøtet ga styret fullmakt til å jobbe videre med etablering av tryggere oppbevaring av sykler, og utarbeider retningslinjer for bruk og kontrakt. Det vil også vurderes at bodene brukes til andre ting enn oppbevaring av sykler.

Eierforhold boder i oppgang 27

I oppgang 27 finnes det boder på mellometasjen. Eierforhold har over lengre tid vært uavklart.

### **Andre tiltak**

Som en kontinuerlig forbedring har styret inngått nye kontrakter med vaktmesterselskap og rengjøringselskapet. Dette er gjort både for å spare kostnader, samt å heve kvaliteten på leveranse. I tillegg har vi fått installert fibernett av Telenor i samtlige leiligheter i 2025.

Det er også inngått en avtale med Skandinavisk utemiljø om måking av snø og andre utendørs tjenester.

I 2025 er det utført garasjevask 26.mars.

Styret er blitt informert om at det har vært problemer med enkelte ladestasjoner, dette følges opp fortløpende.

### **Hagegruppe**

Hagegruppen består av engasjerte frivillige beboere som ønsker å bidra til et hyggelig og grønt nærmiljø. Noen har erfaring og kompetanse innen hagearbeid, mens andre lærer underveis og bidrar med stor entusiasme. Arbeidet skjer på frivillig basis og tilpasses vær og årstid.

Flere beboere har også bidratt med blomster og planter fra egne hager og hytter, noe som har gjort det mulig å skape et mer variert og blomstrende uteområde. Planen fremover er å forskjønne området ytterligere, slik at vi har blomster og grønt gjennom hele året.

Hagegruppen har i 2024 søkt om og fått tildelt støtte fra Grønne midler til å legge sedumtak på søppelskuret. Dette er et flott miljøtiltak som hjelper med overvannshåndtering, gir et grønnere uttrykk og støtter biologisk mangfold. Prosjektet har en total kostnad på kr 19.800. Grønne midler dekker 50 % (kr 9.900), mens sameiet bidrar med resten. I tillegg stiller vi med dugnadsinnsats for å holde kostnadene nede. Vi rakk dessverre ikke å gjennomføre prosjektet i 2024, men har fått tillatelse til å utsette det til 2025. Planleggingen fortsetter, og vi gleder oss til å komme i gang. Vi vil holde beboerne oppdatert på fremdriften!

### **Garasjekomite**

I løpet av denne perioden har vi fått installert to nye elbil-ladere i garasjen. Vi har dessverre fått rapportert flere feil med ladestasjonene, og disse er meldt videre til DEFA. Vi er i dialog med DEFA for å avklare om feilene vil dekkes gjennom reklamasjon. Eventuelle kostnader knyttet til elektrikerarbeid vil imidlertid måtte dekkes av den enkelte eier.

Videre har styret lagt merke til at noen parkerer bilene sine på andres parkeringsplasser. Dette har vi foreløpig håndtert med advarsler til de, men vi ønsker å være tydelig på at vi vil innføre strengere tiltak. I verste fall kan vi begynne å taue bort biler som er feilparkert

i garasjen.

I løpet av det kommende året vil vi fokusere på arbeidet med branndør, samt utarbeide en oversikt over alle eierne.

### **Kommunikasjon**

Styret minner om at alle beboere finner relevant informasjon til enhver tid i Bonabo.

Kommende arbeid:

I det kommende året vil Styret fokusere på å se på rørene i garasjen. Rørene i garasjen er gamle, har dårlig fall som gjør at masse fett samler seg i rørene. Det medfører at det lekker kloakkvann i en leilighet. Styret har i de foregående årene brukt en del penger på å rense rørene, men Styret vil se på muligheten til å skifte ut alle rørene i garasjen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.04.2025

## **Sammendrag av Vedlikeholdsplan laget av USBL**

### Grunnlagsmateriale

USBL vurdering er basert på NS 3424, registreringsnivå 1, det vil si egne observasjoner og enkle målinger (f.eks. fuktinnhold i treverk) gjort på befaringer, og på grunnlag av tilgjengelig informasjon (tegninger, beskrivelse etc.) og opplysninger fra styre, beboere eller beboerrepresentanter. Vurderingen omfatter en overordnet tilstandsvurdering (trinn 1) av bygninger og tekniske installasjoner i fellesarealer.

### **Sammendrag**

Vårt hovedinntrykk er at sameiet er veldrevet, fremstår i god stand, men at det i løpet av kommende planperiode er flere tiltak som anbefales å få gjennomført. Boligselskapet har ikke tidligere hatt systematisk kontroll på alle utførte vedlikeholdsarbeider i sameiet. Tidligere gjennomførte vedlikehold er listet opp i innledningen til planen. I planen er det lagt opp til et forutsigbart vedlikehold av boligselskapets bygningsdeler og elementer. Vedlikeholdet de siste årene har blitt godt fulgt opp av styret, da det var mye etterlep på vedlikeholdet. Tilgjengeligheten i boligselskapet er begrenset rullestolbrukere. Utomhus er asfaltert og har flate områder. Oppgangene er lite tilrettelagt for personer med funksjonshemming og fargevalget i oppgangene gir ingen gode kontraster for svaksynte. Belysningen er tilfredsstillende.

### **Kostnader i 10 årsplanen:**

I planen følger et forutsigbart vedlikehold av sameiets bygningsdeler og elementer i en 10 års periode. I hovedsak er tiltak vurdert i forhold til tilstand avdekket på befaring, samt levetidsbetraktninger for de ulike bygningsdelene.

Under følger en oppsummering av oppbygningen og tilstanden til sameiets bygningsmasse:

**Grunn og fundament:** Fundament og grunnmur i plass støpt betong. Bygget er trolig oppført med drenering med standard fra byggeår(1985).

**Fasader:** Blokkenes fasader er oppført i skallmurforblending av teglstein. Fasader fremstår i god stand. Enkelte tilfeller av misfarging på nedre deler av teglstein mot asfalt. Bevar Vedlikeholdsplanen legger opp til fremtidig utskiftning, vedlikehold og avsetninger knyttet til fasaden.

**Vinduer og balkongdører** ble skiftet ut i 2014. Det er montert vinduer og balkonger med beslagløsning i metall.

**Balkonger** er utragende og fra byggeår. Det er på befaringdato ikke gjort inspeksjon av balkonger. Bevar Vedlikeholdsplanen legger opp til fremtidig rehabilitering og vedlikehold av balkonger basert på de levetidstabeller som er tilgjengelig for en slik bygningsdel.

**Oppganger og fellesarealer:** Veggene i oppgangene av malt betong. Trapper og repoer er i prefabrikert betong belagt med linoleum. Rekkverk til trapper er i metall, boltet og skrudd fast. Håndløpere i oljet og malt trevirke. Dører i fellesarealer og inn til leiligheter er av ukjent alder og med ulik slitasje. Overflaten til vegger, dører og håndløpere i oppganger bærer preg av noe bruksmerker. Omfanget bruksmerker varierer fra blokk til blokk. Det er uvisst når det sist er malt i oppganger.

**Tak:** Takstein. Taket er tekket med takstein, undertak av papp. Det er derfor viktig å ha regelmessig kontroll for å sikre at uønskede lekkasjer ikke oppstår. Jevnlige kontroll bør omfatte inspeksjon av tak,

takrenner og nedløp. Tilstanden på taket virker å være grei. Alderen på taket er anslått å være fra byggeåret(1985) og det bør utarbeides en tilstandsrapport på taket for å konstatere eventuelle

svakheter ved dagens konstruksjon. Den teoretiske levetiden til taket er 50- 60 år. Det er ingen indikasjoner på vanngjennomtrenging på loftene som ble befart.

**VVS:** Sameiets felles vann og avløpsrør er fra byggeåret. Det er i planen lagt inn vedlikeholdsspyling av avløpsrør.

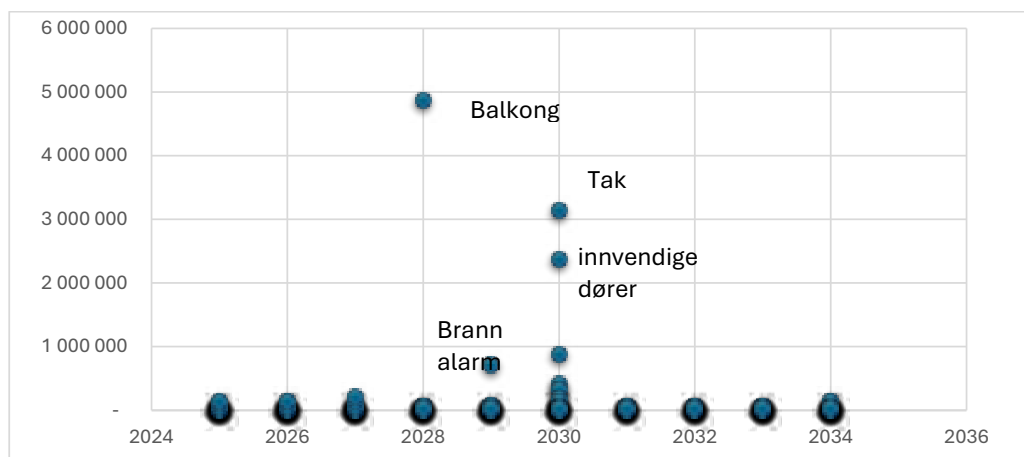
Sameiet har **mekanisk avtrekksventilasjon**. Det anbefales å engasjere en sakkyndig for å kartlegge status på ventilasjonssystemet

**El anlegg:** Sameiet har i dag gode rutiner for kontroll og følger opp dette i eget HMS system. Tilsyn av elektriske installasjoner. For boligselskap er ansvaret for elektriske installasjoner og elektrisk utstyr todelte. Inne i leiligheten er det beboer som er ansvarlig, mens styret er ansvarlig for fellesarealene. **Fellesområder** Egenkontroll av elektriske installasjoner, utstyr og bruken av dette bør gjennomføres 2 ganger i året av person i styret/vaktmester (evt. instruert person). Utfylt sjekklister oppbevares som dokumentasjon. (internkontrollsystem). Feil og mangler rapporteres som avvik og sendes elektroinstallatør for utbedring. Styret følger med at avvikene lukkes. Feil på bevegelige ledninger og flyttbart utstyr utbedres umiddelbart av den som utfører kontrollen. Boligselskapet har valgt at det jevnlig skal gjennomføres sakkyndig kontroll. Kontrollen utføres av elektroinstallatør. Rapport arkiveres og feil og mangler rapporteres som avvik. Det anbefales gjennomført periodisk kontroll av el.anlegget. Inntaksledninger og stigeledninger er ikke inspisert. Periodisk kontroll settes opp med et intervall på 5 år.

#### **HMS:**

Styret har eget HMS system for oppfølging av HMS oppgaver. Der blir alle aktiviteter gjennom året ivaretatt. Alle servicereporter, sjekklister blir lagret i arkivet.

I planen er det lagt opp til et forutsigbart vedlikehold av boligselskapet bygningsdeler og elementer. Planen gir en oversikt på hva som bør prioriteres fremover av vedlikeholdstiltak og i rapporten foreslås en fornuftig avsetning. Drift og løpende vedlikehold er i liten grad med her og styret må besørge en oppdatert liste over gjøremål knyttet til disse oppgavene. Kostnadene er basert på grove estimat med følgende forutsetninger: Vi benytter en database som inneholder alle bygningsdeler, enhetspriser og angir vanlig antatt levetid for vedlikehold og utskiftning. - Erfaringstall fra lignende arbeider . - Konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører. - Dagens pris- og lønnsnivå - Finanskostnader er ikke inkludert



Row Labels	Bygning		EL-anlegg	Utomhus area	VVS-anlegg	Grand Total
	+ innvendig areal	+ utvendig areal				
2025	75,000	196,875	131,250	68,750	427,969	899,844
2026	106,250	355,000	131,250	80,625	304,625	977,750
2027	75,000	420,730	337,500	37,500	125,000	995,730
2028	75,000	5,103,293	131,250	37,500	186,875	5,533,918
2029	75,000	316,980	901,935	80,625	125,000	1,499,540
2030	3,832,500	3,741,834	577,624	225,000	304,625	8,681,583
2031	75,000	235,730	131,250	37,500	125,000	604,480
2032	75,000	235,730	131,250	80,625	125,000	647,605
2033	75,000	305,105	131,250	37,500	125,000	673,855
2034	106,250	415,730	131,250	37,500	304,625	995,355
<b>Grand Total</b>	<b>4,570,000</b>	<b>11,327,007</b>	<b>2,735,809</b>	<b>723,125</b>	<b>2,153,719</b>	<b>21,509,660</b>

	<b>2025</b>	<b>640,225</b>	<b>Status / utført</b>
konsulent brannport		31,250	
Utskifting Hovedstoppekran		49,600	
Soilrør Lavblokka		400,000	
vedlikehold spyling + tilstandsvurdering		137,500	
vedlikehold vask av utvendig støttemur Avsetninger		21,875	
	<b>2026</b>	<b>977,750</b>	
Vask av garasjen innvendig		43,125	
Vedlikehold grunnmur		37,500	
vedlikehold VVS anlegg		142,500	
vaskerom		31,250	
vask av teglfasader		142,500	
vedlikeholde : spyling av dreneringskummer Rør Avsetninger		37,125 150,000 390,000	



## **Forslag til vedtak på årsmøtet**

**Sak:** Godkjenning av prosjekt for oppussing av oppganger

**Av:** Kristine Bettum (OB 29) og Linda Eikelenboom (OB 27)

**Bakgrunn:** Det er rundt 20 år siden oppgangene i sameiet ble malt sist. De fremstår generelt svært slitte og direkte møkkete flere steder. Styret har tatt flere grep for å forbedre inntrykket, blant annet ved å bytte vaskefirma og inkludere vasking av oppgangene som en del av dugnadsarbeidet. Dessverre har dette hatt begrenset effekt, og det er tydelig at en mer omfattende oppgradering er nødvendig for å heve standarden.

**Forslag:** Maling av oppgangene er for øyeblikket satt opp i vedlikeholdsplanen fra USBL med gjennomføring i 2030. Vi foreslår å fremskynde denne oppgraderingen til slutten av 2025, da det vil gi en umiddelbar og synlig forbedring av byggets og bomiljøets helhetsinntrykk. Sameiet fremstår som slitt både utvendig og innvendig, men basert på USBL sine estimater, så vil dette være det rimeligste enkelttiltaket som kan løfte inntrykket.

### **Hvorfor nå?**

- **Løft for sameiet:** Et velholdt bygg skaper et bedre bomiljø, øker trivselen for beboerne og gir et mer innbydende førsteinntrykk.
- **Relativt lav kostnad – stor effekt:** Basert på USBL sine estimater, er maling av oppgangene det mest kostnadseffektive tiltaket for å oppnå en betydelig estetisk forbedring.
- **Forbedret inntrykk for potensielle kjøpere og beboere:** Et pent vedlikeholdt fellesareal har stor betydning for opplevelsen av sameiet og kan bidra til å øke verdien på leilighetene.
- **Lang tid siden forrige vedlikehold:** Etter 20 år er det naturlig at overflater er preget av slitasje. Det er på høy tid med en oppgradering for å holde standarden oppe.

Vi har hentet inn tilbud fra 3 profesjonelle byggefirma (gjennom Mittanbud XL). De har alle vært på befaring i sameiet. Vedlagt er tilbudene vi fikk. Tilbudene inkluderer maling av mur og tak (utskifting himlingsplater i noen oppganger). Dette er eksklusiv maling av ytterdører, og heisdører.

Tilbud 1 fra PK Byggservice AS gir en pris på 1.179.177 kr , med ekstra mulighet for oppgradering av veggene rundt postkasser. (spilevegg 450.000 kr )

Tilbud 2 fra Buma AS gir en pris på xxxx . *Vi venter på tilbud. Ettersender dette i løpet av 1 uke*

Tilbud 3 fra Alfa Malermester firma AS . *Vi venter på tilbud. Ettersender dette i løpet av 1 uke*

### **Prosjektbeskrivelse:**

- Det vil bli engasjert en interiørarkitekt for å sikre et helhetlig og profesjonelt uttrykk.
- Sameierne vil få anledning til å delta i valg av konsept (farger etc.) før prosjektet settes i gang
- Kostnaden per leilighet vil i snitt være NOK 13 000, noe som dekker alle utgifter knyttet til prosjektet. Siden utgifter fordeles etter eierbrøk, vil kostnadene være høyere for de større leilighetene og lavere for de mindre leilighetene. Fordelt etter eierbrøk, vil det sånn ser ut.

Antall leiligheter	innbetaling etter eierbrøk
4	5,102
20	8,227
10	13,615
16	14,277
8	15,111
6	15,442
28	15,604

- Igangsettelse i løpet av høsten 2025 og vinter 2026.

**Finansiering:** Det er flere muligheter for å finansiere prosjektet:

1. Ta opp lån på totalbeløpet for prosjektet (for en periode av 5 år). Dette vil kunne øke felleskostnadene med ca. 6%.
2. En engangsinnbetaling per leilighet på i gjennomsnitt NOK 13 000.
3. IN-ordning. Dette betyr at sameiet tar opp fellesgjeld. In står for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Andelseier er ansvarlig for den delen av fellesgjelden som er knyttet til din bolig.
4. Bruk av oppsparte midler i sameiet (ved salg av utleieleiligheten)
5. Økning av felleskostnader. Tilsvarer en økning på 22% av nåværende nivå på et år.
6. En hybrid løsning som består av en kombinasjon av løsningene nevnt over. Det er også mulig å dele kostnadene på to budsjettår dersom det settes i gang mot slutten av 2025 og går over i 2026.
  - for eksempel hvis man maks betaler inn 10.000 kr per største leiligheter, trenger vi å finansiere 420.000 kr fra 2025 og 2026 budsjettene.

**Vedtak:** Generalforsamlingen godkjenner oppussingsprosjektet for oppgangene, inkludert bruk av interiørarkitekt og fargeavstemning, med en kostnad på rundt NOK 13.000 per leilighet. Styret gis mandat til å gjennomføre prosjektet innen utgangen av 2025, finansiert på følgende måte:

Alternativ 1. innbetaling av i gjennomsnitt 13.000 NOK per leilighet (men korrigert for eierbrøk ( 5.000 minste, 15.600 de største)

Alternativ 2. hybrid. Innbetaling maks 10.000 kr per leilighet og 420.000 finansiert over budsjett FK i 2025 og 2026

Alternativ 3. totale kostnader betales ut fra oppsparte midler. (Salg av utleieleilighet)

**Stemmegivning:** Forslaget vedtas med alminnelig flertall etter gjeldende vedtekter

## PK Byggservice AS

Org.Nr.: 917536104  
Adresse: Mogens Thorsens gate 1A, 0264 Oslo  
Sentralbord: 95040411  
Epost: Post@pkbyggservice.no  
Internet: www.pkbyggservice.no



# Tilbud

### Informasjon

Prosjekt: Nr.000025 - Oskar Braatens gate 27  
Kalkulasjon: Maling av 8 oppganger  
Kontaktperson: PK Byggservice AS  
Kunde: Linda Eikelenboom

### Kalkulasjonsbeskrivelse

Vi viser til hyggelig befaring med Linda Eikelenboom, onsdag 05.03.2025.  
Tilbudet baserer seg på informasjon mottatt av Kristin Heinrich og Anders Herskedal under befaringen, samt informasjon mottatt gjennom Mitt Anbud XL.

### Tilbudet omfatter:

#### En høyblokk (27 & 29) en lavblokk (15, 17, 19, 21, 23 & 25)

- Maling av vegg
- Maling av himling og underside trapp
- Maling av gulvlister
- Maling av håndløper
- Maling av fallrekkverk foran vindu
- Innfesting av rekkverk loftetasje nr. 27
- Akrylfyll i hjørner og trappeavsatser der nødvendig
- Stillasrigg toppetasje lavblokk

Maling omfatter: Vask med husvask, og maling 2 strøk i kundens valgte farge og glansgrad.  
Vi bruker kvalitetsprodukter fra Jotun.

### Opsjoner:

- Spiler på postkassevegg i hver oppgang
- Male 7 heisdører på utvendig side
- Fargekonsulent
- Bytte himlingsplater (120cmx60cm)
- Maling av 10 inngangsdører på begge sider blokker

Opsjoner er ikke priset i sum linjen, men i beskrivelses linjen. Ved aksept legges opsjonene inn i sum linjene ved tilbudet.

### Tilbudets varighet:

Dersom tilbudet aksepteres per E-post vil det bli utarbeidet en kontrakt basert på Norsk Standard sin kontrakt for håndverksarbeider som signeres elektronisk gjennom Visma Sign. Dette tilbudet vil være vedlegg til kontrakten.  
Tilbudet varer i 8 uker etter dags dato (06.03.2025)

Vi er tilgjengelig for gjennomføring av oppdraget fra oktober og etter nærmere avtale. Vi ville glede oss å kunne hjelpe dere med dette oppdraget.

Skulle dere ha behov for avklaringer eller spørsmål om tilbudet, ikke nøl med å ta kontakt med oss på telefon eller E-post.

Med vennlig hilsen  
PK Byggservice AS



## Tilbud

**Linda Eikelenboom**

06.03.2025

Oskar Braatens gate 27, 0474 Oslo

Vi viser til hyggelig møte 05.03.2025 og sender som avtalt vårt tilbud.

### Med i prisoverslaget

Tilbudet omfatter alt av arbeid og materialer som beskrevet i oppdragsbeskrivelsen, prosjektledelse og sikring av byggeplassen.

### HMS ansvar

Etter byggherreforskriften hviler det et helse, miljø og sikkerhetsansvar på byggherre.

Vi inngår mer enn gjerne en avtale slik at vi ivaretar kravene i §7-8 og 9 i byggherreforskriften. Vi utarbeider egen risikoanalyse og HMS plan for prosjektet og holder byggherren oppdatert på HMS dokumentasjonen på hvert byggemøte.

### Fakturering

30% av kontraktsbeløpet faktureres ved oppstart med 14. dagers forfall. 50% faktureres halvveis i prosjektet og 20% faktureres i forbindelse med sluttbefaringen. Eventuelle endringsavtaler faktureres i slutten av prosjektet. Det gjennomføres en felles sluttbefaring, der partene skriftlig fastholder evt behov for korrekturer med utbedringsfrist. Etter forfall påløper forsinkelsesrente etter forsinkelsesrentelovens regler. Rentesatsen fastsettes hvert halvår (1. januar og 1. juli). På fakturaer fra underleverandører og avfallshåndtering beregner vi oss 10% påslag.

NAVN	PRIS
11.01.001 - Stillas toppetasje lavblokker	48 576,00
Leie av stillas pr. m <sup>2</sup> /mnd. - 250m <sup>2</sup>	
Montering av Lett stillase	
Demontering av Lett stillase	
25.01.001 - Maling av vegg lavblokk (15, 17, 19, 21, 23 & 25)	280 324,80
2 strøk maling på betong innvendig	
25.01.007 - Maling av vegg høyblokk ( 27 & 29)	205 349,04
2 strøk maling på betong innvendig	
25.01.009 - Maling av himling og underside trapp lavblokk	63 835,20
2 strøk maling på betong innvendig	
25.01.015 - Maling av himling og underside trapp høyblokk	97 082,70
2 strøk maling på betong innvendig	
25.01.017 - Maling av mellomganger høyblokk (Oppgang 27 & 29)	41 670,20
2 strøk maling på betong innvendig	
25.01.018 - Maling av gulvlister	88 759,88
2 strøk maling på gulvlister	
25.01.019 - Maling av håndløper	68 274,36
2 strøk maling	
25.01.020 - Maling av fallrekkverk foran vindu	6 869,50
Sparkling og 2 strøk maling på betong innvendig	
25.01.021 - Opsjon 1	0,00
Spilevegg heltre eik ved postkasser 6 oppganger: Kr 360 000,- eks mva.	
spilevegg MDF eik ved postkasser 6 oppganger: Kr 200 000,- eks mva	
25.01.022 - Opsjon 2	0,00
Male utvendig 7 heisdører OBG27: Kr 14 000,- eks mva	
25.01.023 - Opsjon 3	0,00
Bytte himlingsplater i 8 oppganger: Kr 39 000,- eks mva	
25.01.024 - Opsjon 4	0,00
Male 10 inngangsdører på begge sider til oppganger: kr 35 700,- eks mva	

25.01.025 - Opsjon 5	0,00
Fargekonsulent: kr 3600,- eks mva	
Sum (eks. mva.):	900 741,68
Mva.:	225 185,42
<b>Sum (inkl. mva.):</b>	<b>1 125 927,10</b>

### **Ikke med i prisoverslaget**

Avfallshåndtering er ikke medtatt for å sikre begge parter mot feilberegning av kostnadene ifm avfallshåndtering, gitt at det er vanskelig å beregne mengdene i forkant. Dette faktureres i etterkant etter uttak, mengder og medgått tid. Dersom det avdekkes behov for endringer utover kontraktstilbudet, vil vi ta kontakt med dere umiddelbart for å drøfte løsninger på dette. Vi vil så utarbeide egne endringsavtaler for dette i samråd med dere.

Fibertak i loftetasje males ikke.

Leie av letthus og dokumenterte kostnader for gateparkering viderefaktureres med et administrativt påslag. Sameiet bes om å gi tilgang til strøm for letthus. Dersom dette ikke kan gjøres tilgjengelig vil aggregat leies og viderefaktureres.

### **Mulig tid for oppstart**

Dersom dere ønsker å benytte dere av vårt tilbud, har vi mulighet til å starte på prosjektet oktober og etter nærmere avtale

Vi håper dere finner tilbudet interessant og står med glede til disposisjon for å hjelpe dere med dette oppdraget. Dersom dere har spørsmål eller trenger en utdyping, ikke nøl med å ta kontakt på telefon eller e-post.

Med vennlig hilsen, på vegne av PK Byggservice AS

#### **Med vennlig hilsen**

**PK Byggservice AS**

Org.nr.: 917536104

Mogens Thorsens gate 1A, 0264 Oslo

97528646

Post@pkbyggservice.no

usbl@usbl.no  
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA  
Autorisert regnskapsførerselskap



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Vennelyst Boligsameie mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Torshovdalen aktivitetshus.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Sebastian Sletten Eide

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 19

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 21

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

### 3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

**Vedtak:**

Styrehonorar på kr. 200.000,- ble godkjent

### 5. Andre saker

#### 5.1 Salg av utleieleilighet/vaktmesterbolig i nr. 29

Sameiet har en leilighet i oppgang 25. Denne leiligheten har i mange år blitt leid ut for ca. 9000 kr i måneden.

Styret innkalte til ekstraordinær generalforsamling i januar, hvor det ble informert om at styret så på muligheten for å selge leiligheten. Styret innhentet derfor en fullmakt fra forsamlingen på at vi kunne engasjere fagfolk for vurdering av om leiligheten oppfyller alle krav som stilles til alminnelig leilighet.

Midlene etter salget er tiltenkt til å brukes på nødvendig vedlikehold - som vi har vist til i vedlikeholdsplanen.

Det som er status per nå er at vi har engasjert en arkitekt som vil hjelpe oss med å søke dispensasjon fra leilighetsnormen på 35 kvadratmeter. Det er blitt gjort unntak fra dette for bydel Sagene. Vi håper på at søknaden blir innvilget og vi får dispensasjon.

Deretter må vi søke om reseksjonering som innebærer at vi må søke om å bruke leiligheten som bolig ettersom den per nå er registrert som vaktmesterbolig. Dette må søkes hos Plan- og bygningssetaten.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

#### 5.2 Regulering av fellesareal

For mest mulig transparent og forutsigbar regulering av arealet fremover, vil styret ta inn følgende i ordensreglene:

Boder på loft, underetasje og oppganger forvaltes og fordeles av styret. Det er ingen seksjonseiere som har rett på disse, men de boder som disponeres skal merkes tydelig med leilighetsnummer av seksjonseier. For fordeling av bodene i trappeoppgangen i nr. 27 har styret en ordning med venteliste. Seksjonseiere kan ved tildelt bod disponere denne frem til de selger sin seksjon. Om leiligheten leies ut sammenhengende i mer enn ett år går retten til å disponere boden til den neste på ventelista. Ved særskilte helsebehov kan styret tildele bodene annerledes.

Styret vil understreke at denne formaliseringen ikke endrer på eksisterende rett til å disponere bodene, men ved et salg eller utleie av leiligheten over tid vil det ha påvirkning.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### **5.3 Vedlikeholdsplan**

Vedtatt på forrige årsmøte:  
Styret presenterer en vedlikeholdsplan til årsmøte

Vennelyst boligsameie har i den forbindelse engasjert Usbl Prosjekt for å kartlegge den bygningsmessige og tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. I den sammenheng er det blitt utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet. Planen danner grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av tiltak, og omhandler alle de forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring.

Sammendrag av vedlikeholdsplanen ligger vedlagt i innkallingen, og ble presentert på årsmøtet.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### **5.4 Presisering av vedtekter knyttet til vedlikeholdsansvar**

Vedtektene endres. Paragraf 5 (1) h fjernes og ny paragraf 11 legges til i vedtektene:

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. Ansvar for det elektriske anlegget gjelder fra og med kabelen som går inn i overspenningsvernet.

**Vedtak:**

Forslag vedtatt

### **5.5 Søknad om endring – Terrassedør og disposisjonsrett til plen**

Årsmøtet godkjenner forslagsstiller forslag om fremlagt alternativ 2:  
Det settes inn en balkongdør i første etasje i nr. 25 etter nærmere avtale med Plan- og bygningsetaten, samt at det gis disposisjonsrett til beskrevet areal.

Årsmøtet godkjenner vedtektsendringer fremlagt av styret:

*Seksjonseiere i 1. etasje (bakkeplan) kan gis en eksklusiv bruksrett til en avgrenset del av fellesarealet utenfor egen seksjon. Seksjonseier har plikt til å vedlikeholde dette bruksområdet, inkludert bygningsmessige deler og beplantninger, på en slik måte at det ikke forfaller eller er til skade eller ulempe for bygningsmassen eller omgivelsene. Området skal ikke benyttes som lagerplass.*

*Seksjonseiere som blir tildelt bruksrett av fellesareal ved siden av hverandre må samarbeide om bl.a. gjerder og beplantninger.*

*Sameiet, ved styret, forbeholder seg retten til endring i bruksvedtektene ved funksjonsendring i sameiet, f.eks. stier, veier og lekearealer.*

*Styret kan pålegge seksjonseiere å fjerne, eller bytte ut, gjerder, beplantninger, skillevegger og andre grenseskille som ikke er vedlikeholdt, virker forfallent, eller på annen måte ødelegger det estetiske helhetsinntrykket – og dermed reduserer eiernes og*

sameiets verdier. Kostnaden må dekkes av seksjonseier med bruksrett til arealet hvor det blir gitt pålegg.

Endringer som gjøres må ikke være til hinder for å sette opp et stillas, evt. være tilstrekkelig sterk til å støtte et stillas.

Seksjonseier må sørge for at området fortsatt er tilgjengelig for vaktmester, håndverkere og eventuell skadedyrbekjempelse. Det er viktig at de enkelt kan komme forbi for nødvendige reparasjoner og vedlikehold. Det må være fri gangvei gjennom hele fellesarealet for dette formål.

Årsmøtet stemmer også for at sameiet skal stå for materialkostnader på inntil kr. 15 000,-

**Vedtak:**

Forslag om fasadeendring, eksklusiv bruksrett og vedtaksendring er enstemmig vedtatt.

Årsmøtet har også vedtatt at sameiet skal stå for materialkostnad.

Antall stemmer for: 11

Antall stemmer mot: 10

Antall blanke stemmer: 0

## 5.6 Oppussing av oppganger

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner oppussingsprosjektet for oppgangene, inkludert bruk av interiørarkitekt og fargeavstemning, med en kostnad på rundt NOK 13.000 per leilighet. Styret gis mandat til å gjennomføre prosjektet innen utgangen av 2025, finansiert på følgende måte:

Innbetaling av i gjennomsnitt 13.000 NOK per leilighet (men korrigert for eierbrøk blir det 5.000 for de minste, 15.600 for de største)

Påkrevd beløp fra den enkelte seksjon vil bli varslet i god tid og min. 4 måneder i forveien.

**Vedtak:**

Forslag ikke vedtatt

Antall stemmer for: 5

Antall stemmer mot: 15

Antall blanke stemmer: 1

## 6. Valg

### 6.1 Valg av medlemmer til styret

**Vedtak:**

Styremedlem ble ikke valgt.

### 6.2 Valg av varamedlemmer til styret

**Vedtak:**

Valgt ble: Vartika Sarna for 1 år

Valgt ble: Sebastian Sletten Eide for 1 år

## Protokoll for Vennelyst Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	29.04.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	29.04.2025
Protokollvitne	Sebastian Sletten Eide (sign.)	02.05.2025

# Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Vennelyst Boligsameie mandag 20.01.2025 kl. 18:00 - Torshovdalen aktivitetshus, Fagerheimgata 31.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Bjørn Georg Ludvigsen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 13

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 14

Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Godkjent

## 2. Salg av sameiets leilighet

### Bakgrunnsinfo

På forrige ordinære årsmøte ble styret bedt om å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Vi kommer tilbake til mer detaljert og bearbeidet informasjon om vedlikeholdsplanen mottatt fra USBL på ordinært årsmøte, men forslagene som fremkommer her om å styrke økonomien til sameiet og gjøre flere oppgaver på dugnad gjøres på bakgrunn av planen vi har mottatt.

De neste 10 årene antas det at vi har et vedlikeholdsbehov som er estimert til cirka 20 millioner kroner. Styret har imidlertid ikke bearbeidet all informasjon fra rapporten. Vi tror likevel det uansett er behov for bedre likviditet. De største utgiftspostene fremover ifølge vedlikeholdsplanen er knyttet til tak, fasade, heis og innvendig vedlikehold. Vedlikeholdsplanen omfatter først og fremst tiltak som er nødvendige for å opprettholde standarden på bygningsmassen.

### Salg av sameiets leilighet

Sameiet eier en leilighet første etasje i oppgang 29 som tidligere har fungert som vaktmesterbolig. Boligen er på ca. 30 kvm og består av et rom med kombinert stue og kjøkken, i tillegg til et bad. Leiligheten er for tiden utleid for 9 000 kr i måneden. Ved ujevne mellomrom påløper det kostnader for oppgraderinger og større vedlikehold av leiligheten. Megler har anslått verdien til ca. 2 900 000 kr.

Leiligheten er per i dag registrert som vaktmesterbolig. For å kunne selge den, må styret søke om reseksjonering slik at leiligheten får eget seksjonsnummer. Dette må søkes om til Plan- og bygningsetaten, som har en behandlingstid på ca. 12 uker. Søknadsgebyret er på 21 080 kr og en tilstandsrapport vil koste oss cirka kr. 9000 fra en takstmann.

Salget kan gi sameiet en betydelig økonomisk styrking og bidra til at vi reduserer behovet for å ta opp lån. Kapitalen skal brukes til vedlikehold som kommer alle sameiere til gode. En evt. seksjonering og salg av enheten innebærer at felleskostnadene fordeles på en enhet ekstra.

Styret vil eventuelt fremme et forslag til vedtak om salg av leiligheten på ordinært årsmøte til våren.

#### **Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å:

Engasjere fagfolk for vurdering av om leiligheten oppfyller kravene som stilles til en alminnelig leilighet.

Vurdere og gjennomføre eventuelle forbedringer som bør gjøres før seksjonering.

Engasjere advokat/andre fagpersoner i forbindelse med søknad om seksjonering til Plan- og bygningsetaten.

Godkjenne seksjonering av leiligheten.

Antall stemmer for: 14

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

### **3. Dugnadstillegg**

I mange år har den enkelte seksjon betalt 100 kr per måned i dugnadstillegg. Beløpet har blitt tilbakebetalt til de som har deltatt på oppsatte dugnader, mens de som ikke har deltatt, ikke har fått pengene tilbake.

Etter veiledning fra USBL foreslår Styret at praksisen med innkreving av dugnadstillegg legges om til at kostnadene for aktivitetene som ønskes gjennomført ved dugnad prissettes og bakes inn i felleskostnadene i likhet med gjeldende praksis hos andre sameier. Den enkelte seksjon får en kompensasjon for å delta på oppsatte dugnader. Dersom aktivitetene som ønskes gjennomført ved dugnad ikke kan gjøres fordi det er for få som deltar på dugnad, har sameiet sikret midler til å få gjennomført aktivitetene ved å betale for tjenestene eksternt. Endringen i innkrevingen innebærer at kostnadene fordeles etter eierbrøk. Kompensasjonen til den enkelte seksjon vil imidlertid være lik etter prinsippet om at «likt arbeid skal lønnes likt».

Styret har i samråd med USBL beregnet kostnader for ønsket vedlikehold som kan gjennomføres på dugnad og vil øke felleskostnadene til vedlikehold med 3,8 prosent, i tillegg til økningen som allerede er kommunisert. På den andre siden frafaller dugnadstillegget på 100 kroner per måned per seksjon. Den samlede økningen i månedlige utgifter vil være lavere enn 3,8 prosent, både fordi dugnadstillegget frafalles og fordi felleskostnadene til vedlikehold utgjør en mindre andel av de totale månedlige felleskostnadene.

For deltakelse på dugnad foreslås det en kompensasjon på inntil 2000 kroner per år fordelt på antall oppsatte dugnader. Kompensasjon for deltakelse på dugnad gis på bakgrunn av at den enkelte seksjon bidrar med arbeidskraft til å utføre nødvendig vedlikehold i fellesarealene fordi det sparer sameiet for å bruke penger til at profesjonelle i stedet utfører jobben. De pengene som gjenstår fra beboere som ikke stiller på dugnad vil gå til at profesjonelle utfører jobben som var påtenkt utført gjennom dugnad. Slik sikrer vi at sameiet vedlikeholdes på en forsvarlig og kostnadseffektiv måte.

#### **Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt:

-Kostnadene for vedlikehold som tidligere er gjort på dugnad prissettes og bakes inn i felleskostnadene fra 01.02.2025. Det innføres i stedet en kompensasjonsordning for de som deltar på oppsatte dugnader.

-Det gis inntil 2000 kroner som kompensasjon per år fordelt på antall oppsatte dugnader.

-Årsmøtet ber styret undersøker mulige ordninger for gjennomføring av dugnad utenom fastsatte tider, og at det tilrettelegges for deltakelse for alle som ønsker.

## Protokoll ekstraordinært møte for Vennelyst Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	21.01.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	21.01.2025
Protokollvitne	Bjørn Georg Ludvigsen (sign.)	24.01.2025



**INNKALLING 2024**

## Vennelyst Boligsameie

Onsdag 05.06.2024 kl. 19:00

Lilleborg Kirke

**úsbl**

## Styrets oppgaver

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

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringsaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

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

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Vennelyst Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 05.06.2024 kl. 19:00 - Lilleborg Kirke

## 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 2023

### 3 Årsmelding 2023

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Tyverisikring av sykkelboder i 27 og 29

5.2 Ny avtale omkring boder i 27

5.3 Styret presenterer en vedlikeholdsplan til årsmøte 2025

5.4 Økning av felleskostnader i forbindelse med heis vedlikehold

5.5 Oppdatering av vedtekter angående kjøperett

### 6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

### **3. Årsmelding 2023**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 200 000 ,- godkjennes

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Tyverisikring av sykkelboder i 27 og 29**

Foreslår at det tas opp sikkerhet og orden i sykkelbodene som er inne i gangen i oppgang 27-29. Det er skjedd tyveri fra disse det siste året. Inne i bodene står det i tillegg til sykler andre artikler som ikke er sykler eller barnevogner (eks terrassefliser, bord, stoler, blomsterjord, etc), altså gjenstander som hører hjemme i en privat bod.

**Forslag til vedtak:** Konkret forslag:  
- Fordele sykkelbodene inne på ulike etasjer/leiligheter og ha egen nøkkel til disse (ikke fellesnøkkelen til utgangsdøren)  
- Sette inn sykkelstativer slik at syklene kan stå på rekke, og låses fast i noe. Dette hindrer at en sykkel med lås enkelt kan løftes ut.

**Styrets innstilling:** Styret mener vi skal gjøre en kartlegging av hvor mange rom det finnes. Bytte låsene på disse rommene. Og gi ut nøkkel til disse rommene etter hvor mange sykler det er plass til. Hvis det er plass til 5 sykler. 5 nøkkler. Hver og en som mottar en slik nøkkel skriver under på avtale om å måtte erstatte lås og 5 stk nøkkler hvis denne mistes/forlegges og at de ikke skal kopiere denne nøkkelen. Styret mener vi skal installere stativer som festet på veggen, for å sikre sykler bedre. Dette betyr at det kun er sykler og INTET annet som skal stå i bodene i 27 - 29.

## 5.2 Ny avtale omkring boder i 27

Dette gjelder leie av 5 fine boder i oppgang 27 som eies av sameie og brukes av tilfeldige sameierne. Jeg synes at det som er felles skal bruke av alle sameierne eller tildeles til enkelte som skal i dette tilfelle betale leie.

**Forslag til vedtak:** Bodene burde tildeles til dem som har de minste leilighetene. Nåværende bruk skal avsluttes til en rettferdig tildeling finner sted. Håper at dette er interessant til flere i oppgangen 27 og 29, hvor det finnes en del av små leiligheter.

**Styrets innstilling:** Styret ønsker å tømme de, skifte nøkkelsystem og enten selge de til markedspris eller leie de ut til de som er først til mølle. De som får en ekstra bod får et beløp lagt til ekstra i fellesutgiftene via USBL.

## 5.3 Styret presenterer en vedlikeholdsplan til årsmøte 2025

Ønsker at styret legger frem en vedlikeholdsplan for de neste fem årene på neste årsmøte. Vedlikeholdsplanen må minimum inneholde anslag på nødvendig vedlikehold (basert på en tilstandsrapport), kostnader for utførelse, forslag til hvordan kostnadene skal dekkes og prioritering av oppgavene. Sameiet har ansvaret for vedlikeholdet av fellesområdene både ute og inne, i tillegg til det ytre vedlikeholdet av selve bygningsmassen. Med alt som skal tas hånd om, er det viktig å ha en vedlikeholdsplan. Ikke bare vil en god plan gjøre det enklere å følge opp hva som må gjøres, men det kan også spare sameiet for penger. Vedlikeholdsplanen er dessuten med på å gi beboerne en oversikt over kommende prosjekter og utgifter. Uten en god plan, øker risikoen for at styret må drive med brannslukking. Krisehåndtering av situasjoner som har kommet ut av kontroll er sjeldent lønnsomt.

**Styrets innstilling:** Styret mener det er bra å fremvise vedlikehold og kostander tydeligere for beboer, derfor har styret bestilt USBL sin løsning for fremstilling av vedlikeholdsplan. Dette betyr at en takstmann vil gå gjennom bygget og danne rapport for prioritering av prosjekter 10 år frem i tid. Dette skjer etter sommerferien.

## 5.4 Økning av felleskostnader i forbindelse med heis vedlikehold

Styret ser en økende utgiftspost på heisen i bygget 27-29. Vi mener at beboer som bruker denne heisen hver dag, skal dekke utgiftene forbundet med vedlikehold og service på heisen. Like som beboere som har bil, betaler en ekstra kostnad for vedlikehold av garasjen, mener styret, at det er korrekt at brukere i høyblokken betaler dette.

**Forslag til vedtak:** Beboer i høyblokken skal betale 200 kroner i måneden til sameiet som er øremerket service til heisen. Dette skal inn på en heise vedlikeholds konto, som styret må bruke på service av heis.

**Styrets innstilling:** Dette er et forslag fra styret.

## 5.5 Oppdatering av vedtekter angående kjøperett

Det skal være ulovlig å kjøpe bolig med blanko skjøte, slik mange prøver seg på i dag. Dette er typisk et as som vil bygge flere kollektiver eller lage utleie leilighet som vi ønsker svært færre av.

**Forslag til vedtak:** Forslår at skrive inn under seksjon 2.2 i vedtekter, at det ikke er mulig å kjøpe en seksjon med Blankoskjøte.

**Styrets innstilling:** Dette er en sak fra styret

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Christian Wilkens (2023-2024)  
Styremedlem, Sami Said (2022-2024)  
Styremedlem, Daniyal Tanveer Mirza (2023-2025)  
Varamedlem, Kristine Bettum (2023-2024)  
Varamedlem, Sajida Rasul (2023-2024)

### 6.1 Valg av styreleder

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Vi skal ha valgt nye styremedlemmer og leder inn.

Sami Said og Christian Wilkens går ut som henholdsvis medlem og leder pga. manglende kapasitet i hverdagen.

**Forslag til vedtak:** Ber de som har interesse for både lederstillingen og vanlig medlemmer om å kontakte styret eller delta på årsmøtet, hvor dere kan få mulighet til å bli stemt inn.

**Styrets innstilling:** Styret mener at styret tåler å øke antallet av styremedlemmer som får hver deres faste ansvarsområder, slik det er klart for alle hvem som gjør hva.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Kristine Bettum og Sajida går ut som vara.

**Forslag til vedtak:** Her skal vi ha noen inn som kan hjelpe med en signatur når det trengs. Dette krever ikke vanlig styrearbeide.

## Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 211 069</b>	<b>1 250 949</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	697 801	457 135
Tilbakeføring av avskrivning	30 000	7 500
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-299 999
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-176 286	-204 516
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>551 515</b>	<b>-39 880</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>1 762 584</b>	<b>1 211 069</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	2 011 749	1 362 277
Kortsiktig gjeld	-249 165	-151 207
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>1 762 584</b>	<b>1 211 069</b>

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

## Resultatregnskap 2023 Vennelyst Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	5 263 101	4 548 486	5 190 600	5 249 100
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>5 263 101</b>	<b>4 548 486</b>	<b>5 190 600</b>	<b>5 249 100</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Tilskudd	2	13 000	3 000	0	0
Diverse inntekt	3	4 301	28 501	15 600	19 600
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>17 301</b>	<b>31 501</b>	<b>15 600</b>	<b>19 600</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>5 280 402</b>	<b>4 579 987</b>	<b>5 206 200</b>	<b>5 268 700</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	4	21 150	21 150	22 000	22 000
Styrehonorar	4	150 000	150 000	150 000	150 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	5	30 000	7 500	0	0
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		691 785	764 053	900 000	890 000
Kostnad eiendom/lokaler	6	425 424	517 055	429 000	429 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 020 619	957 569	1 168 329	1 032 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	35 341	27 523	32 000	23 000
Reparasjon og vedlikehold	8	630 729	316 431	570 000	442 000
Revisjonshonorar		9 369	8 764	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar		135 441	131 624	135 000	142 000
Andre honorar		12 210	0	4 000	8 000
Kontorkostnad		2 203	4 818	7 000	2 000
TV/bredbånd		487 262	415 152	465 000	503 000
Kontingenter og gaver		1 468	2 650	3 000	3 000
Forsikringer		679 029	603 764	679 000	787 000
Andre kostnader		9 106	31 803	47 000	13 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>4 341 134</b>	<b>3 959 855</b>	<b>4 621 329</b>	<b>4 457 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>939 268</b>	<b>620 132</b>	<b>584 871</b>	<b>811 700</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		92 030	65 712	0	-69 000
Rentekostnad		333 497	228 709	275 000	362 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>241 467</b>	<b>162 997</b>	<b>275 000</b>	<b>431 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>697 801</b>	<b>457 135</b>	<b>309 871</b>	<b>380 700</b>
Overført sameiekapital		697 801	457 135	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>697 801</b>	<b>457 135</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2023 Vennelyst Boligsameie

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Påkostninger	5	374 458	374 458
Andre fellesanlegg	5	262 499	292 499
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>636 957</b>	<b>666 956</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		22 917	28 381
Andre kortsiktige fordringer		13 280	725
Forskuddsbetalte kostnader		265 639	246 577
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 709 914	1 086 594
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 011 749</b>	<b>1 362 277</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 648 706</b>	<b>2 029 233</b>

## Balanse 2023 Vennelyst Boligsameie

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-2 794 855	-3 492 656
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 794 855</b>	<b>-3 492 656</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9</b>	<b>-2 794 855</b>	<b>-3 492 656</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	10	5 194 395	5 370 681
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 194 395</b>	<b>5 370 681</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 549	0
Leverandørgjeld		157 780	65 809
Påløpne renter		3 010	1 604
Annen kortsiktig gjeld		77 826	83 795
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>249 165</b>	<b>151 207</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 443 560</b>	<b>5 521 889</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 648 706</b>	<b>2 029 233</b>

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Christian Wilkens  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Daniyal Tanveer Mirza  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sami Said  
Styremedlem

---

## **Note 0 - Regnskapsprinsipp**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

### 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. Kortsiktig 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. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	4 340 448	3 774 144
3606 Leilighet for utleie	108 000	61 000
3609 Leie parkering	151 200	151 400
3618 Leietillegg strøm	75 305	41 836
3619 Dugnadstillegg	69 600	76 800
3650 Innkrevde felleskostn. renter	327 228	219 496
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	182 680	215 134
3690 Vaskerinntekter	8 640	8 676
<b>Sum</b>	<b>5 263 101</b>	<b>4 548 486</b>

Konto 3618 gjelder elbillading.  
Avvik på konto 3650 beror på flere renteendringer i 2023.

### Note 2 - Tilskudd

Konto 3402 gjeldet tilskudd fra Bomiljøetaten Oslo kommune til urban hage.

### Note 3 - Andre driftsinntekter

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
3955 Fellesvaskeri	4 301	0
3992 Salg av nøkler, låser o.l.	0	11 000
3999 Andre inntekter	0	17 501
<b>Sum</b>	<b>4 301</b>	<b>28 501</b>

### Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
5400 Arbeidsgiveravgift - fra lønnssystemet	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønnssystemet	150 000	150 000
<b>Sum</b>	<b>171 150</b>	<b>171 150</b>

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

## Noter årsregnskap 2023 Vennelyst Boligsameie

### Note 5 - 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	37 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bøkført verdi pr.31.12:	0	0	374 458	262 499
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, polisnr. 88035252.

### Note 6 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	106 733	98 611
6340 Heisalarm	4 696	18 439
6341 Brannalarm	1 005	0
6360 Annet renhold	13 525	12 739
6361 Fast renhold	140 644	167 671
6362 Skadedyrtryddelse	16 933	11 194
6364 Matteleie	17 695	0
6391 Snømaking/strøing/feiing	48 792	45 388
6392 Containerleie/tømming	51 002	41 762
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	24 398	121 250
<b>Sum</b>	<b>425 424</b>	<b>517 055</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	3 295	3 240
6540 Inventar	0	360
6541 Kontormaskiner	300	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	945	4 831
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	24 218	11 054
6552 Driftsmateriell	673	2 488
6581 Programvare	5 910	5 550
<b>Sum</b>	<b>35 341</b>	<b>27 523</b>

**Note 8 - Reparasjon og vedlikehold**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
6601 Vedlikehold bygg	7 748	15 781
6602 Vedlikehold VVS	205 803	48 854
6603 Vedlikehold elektro	19 811	10 683
6605 Vedlikehold fellesanlegg	20 977	74 413
6610 Andre vaktmestertjenester	21 070	6 114
6611 Vedlikehold heiser	33 872	41 902
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	11 986	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	3 143	18 290
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	233 706	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	20 000
6641 Malerarbeider	4 953	8 340
6644 Fasade/balkonger	22 875	0
6648 Vedlikehold dører og porter	34 786	61 315
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	7 133
6691 Vedlikehold egneide leiligheter/lokaler	0	3 608
<b>Sum</b>	<b>630 729</b>	<b>316 431</b>

Føring på konto 6602 gjelder i hovedsak reparasjon av lekkasje og spyling av rør og avløp.

Føring på konto 6610 gjelder i hovedsak park og hagearbeid og reparasjon av sykkelbod.

Føring på konto 6611 gjelder reparasjon og vedlikehold av heis.

Føring på konto 6621 gjelder kontroll av ventilasjonskanaler og service på vifter.

## Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-3 492 656	697 801	-2 794 855
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 492 656</b>	<b>697 801</b>	<b>-2 794 855</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 492 656</b>	<b>697 801</b>	<b>-2 794 855</b>

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

## Note 10 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>DNB Bank ASA</b>
Formål:	Bytte vinduer
<b>Lånenummer:</b>	<b>12139831746</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	7.05 %
Beregnet innfridd:	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	5 900 000
Lånesaldo 01.01:	5 370 681
Avdrag i perioden:	176 286
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>5 194 395</b>
Saldo 5 år frem i tid:	4 183 824

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139831746	28	67 543	1 891 204
	6	66 832	400 992
	8	65 410	523 280
	16	61 855	989 680
	10	59 011	590 110
	20	35 549	710 980
	4	22 040	88 160

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

## Resultat og balanse med noter for Vennelyst Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Vennelyst Boligsameie**

Styreleder	Christian Wilkens (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Sami Said (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Daniyal Tanveer Mirza (sign.)	14.03.2024



KPMG AS  
Dr. Hansteins gate 9  
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Vennelyst Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Vennelyst Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 rettviseende 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### 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 som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ålta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# 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: 9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2024-03-18 13:46:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EP73N-XQPHK-BPKCM-HUWHG-UT4E8-QEGX8

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

# Årsmelding 2023 - Vennelyst Boligsameie

## Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Christian Wilkens  
Styremedlem, Sami Said  
Styremedlem, Daniyal Tanveer Mirza  
Varamedlem, Kristine Bettum  
Varamedlem, Sajida Rasul

Styret i Vennelyst Boligsameie består av ingen kvinner og 3 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. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Vennelyst Boligsameie har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Tiltak Service av ventilasjon slik luftkvalitet forbedres.
- Tiltak Rens av rørsystemer
- Tiltak Service på Brann alarm

## Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt fokus på å bygge et sunt økonomisk sameie, vi økte fellesutgifter og kom ut med et driftsresultat på pluss 939 268. Dette måtte vi gjøre for å foreta større tiltrengte vedlikehold i 2024, som blant annet omhandler service av ventilasjon, automatisering av garasjeporten, hage prosjekt med hagegruppen og ny kontrakt omkring forbedret betingelser for fibernett til billigere penger enn det Telia kan klare for oss PT.

I planen for resten av året skal ventilasjonsprosjektet ferdigstilling hvor alle må avkobles felles utsugning og vi får en tilstandsrapport på hele systemet, vi skal rense takrenner, renovere frostsikader i 21-25, samt koordinere for de som vil ha nye markiser. Vi skal også ha ny dør i vaskerommet med moderne kodelås på. Vi skal også se på problemene med avløpsrør samt oppsamling av vann rundt grunnmuren.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.05.2024

# 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 bønn 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 lofts-boder 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 godkjenning 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 i 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 ( 1-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 garasjelegget vedtatt på årsmøtet 24.03.1992.

Iht til vedtekter 3-2 kan Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

EEEEEEEEEEEEEEEEEEEE

---

## VEDTEKTER

for

Vennelyst Boligsameie  
org. nr. 974805154

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 11.05.2023.

### 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.

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) Seksjonseier er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

(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.

(4) 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. Seksjonseierens 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 karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **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 utskifting 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 bruksenheter 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 bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

(6)

## **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 punkt

(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 seksjonseierens 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 besluttet 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.

(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 ferdigstilling 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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.

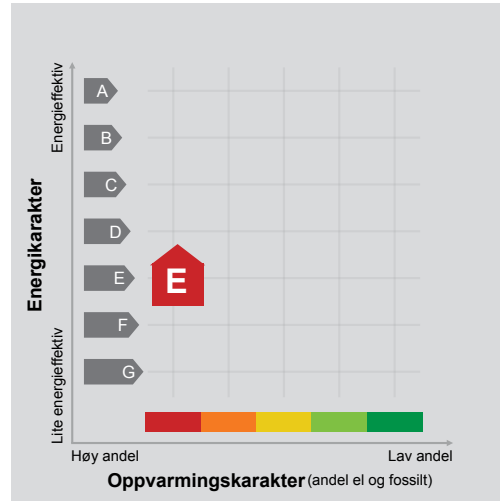
#### **10. Forholdet til eierseksjonsloven**

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



## ENERGIATTEST

Adresse	Oskar Braatens gate 27
Postnummer	0474
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	398
Seksjonsnummer	66
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80946740
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-192755
Dato	24.11.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk 7 696 kWh pr. år

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

7 696 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Etterisolering av yttervegg

- Montere automatikk på utebelysning
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1984
<b>Bygningsmateriale:</b>	MurTeglstein
<b>BRA:</b>	101
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





### Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

### Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.**





OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEBSGT. 19 11 OSLO OSLO 5 · 08 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.		

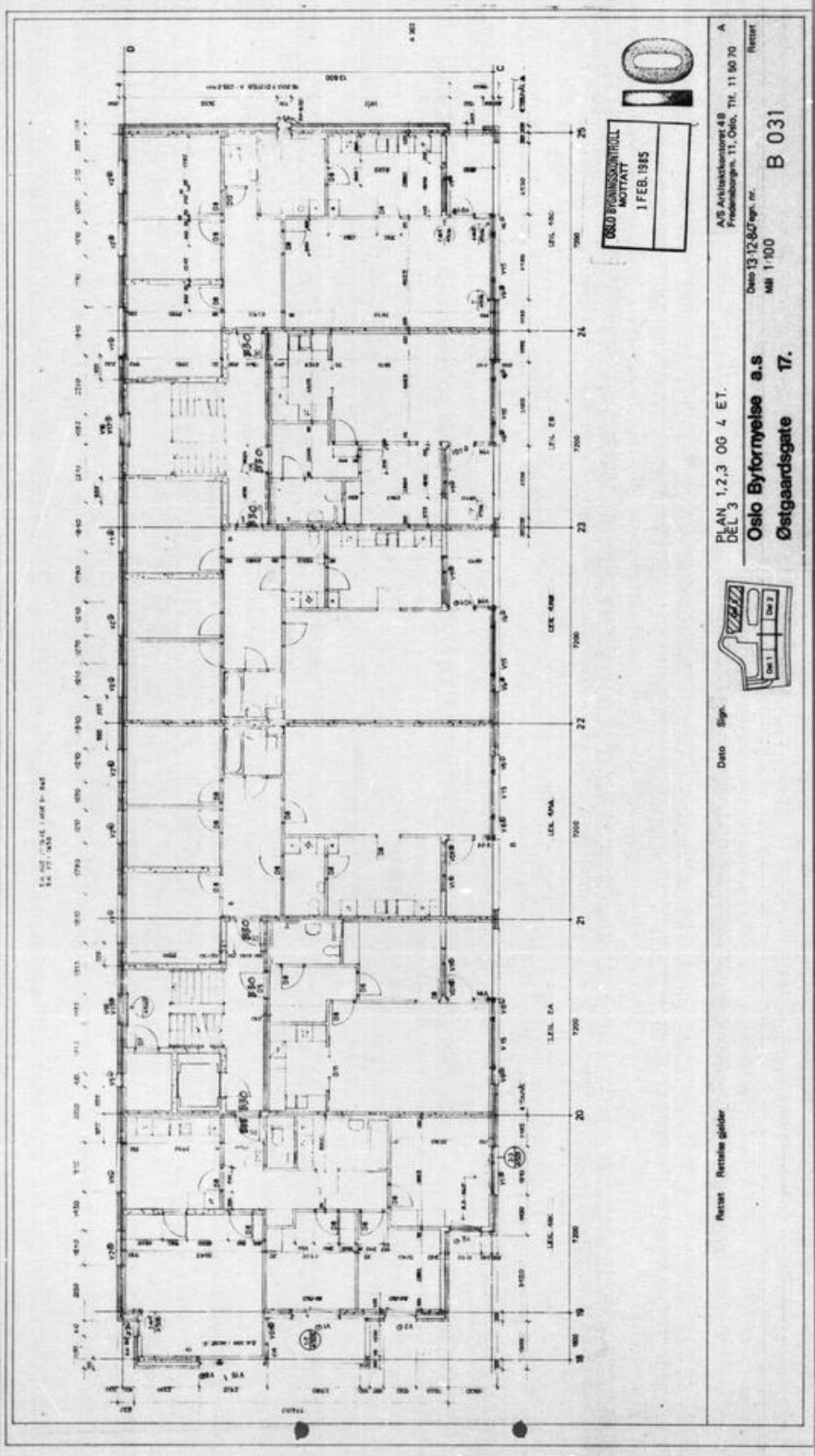
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

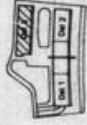
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



OSLO BYGNINGSBYRÅ  
MOTTATT  
1 FEB. 1915



PLAN 1,2,3 OG 4. ET.  
DEL 3  
Oslo Byfornyelse a.s  
Østgaardsgate 17.



Dato Sign.

Reiset. Remise gjelder

AS Arkitektkontor A/S  
Fredriksholmsgt. 11, Oslo, Tlf. 11 90 70  
Oslo 13 12.80 ragn. nr.  
Mål 1:100  
B 031  
Riseret



TEGNINGENE ER  
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Tema Bygg Ark AS  
Ekebergveien 23  
1718 GREÅKER

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 08.11.2022  
202208457 - 13  
**Oppgis alltid ved henvendelse**  
Belin Fatahi

Adresse: OSKAR BRAATENS GATE 27 Eiendom: 225/398/0/0  
Tiltakshaver: LINDA HILLIGJE CLAZINA Søker: Tema Bygg Ark AS  
EIKELENBOOM  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

## Ferdigattest – Oskar Braatens gate 27

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, mottatt 07.11.2022.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

**Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202208457**

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan			1/9

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Belin Fatahi - saksbehandler**

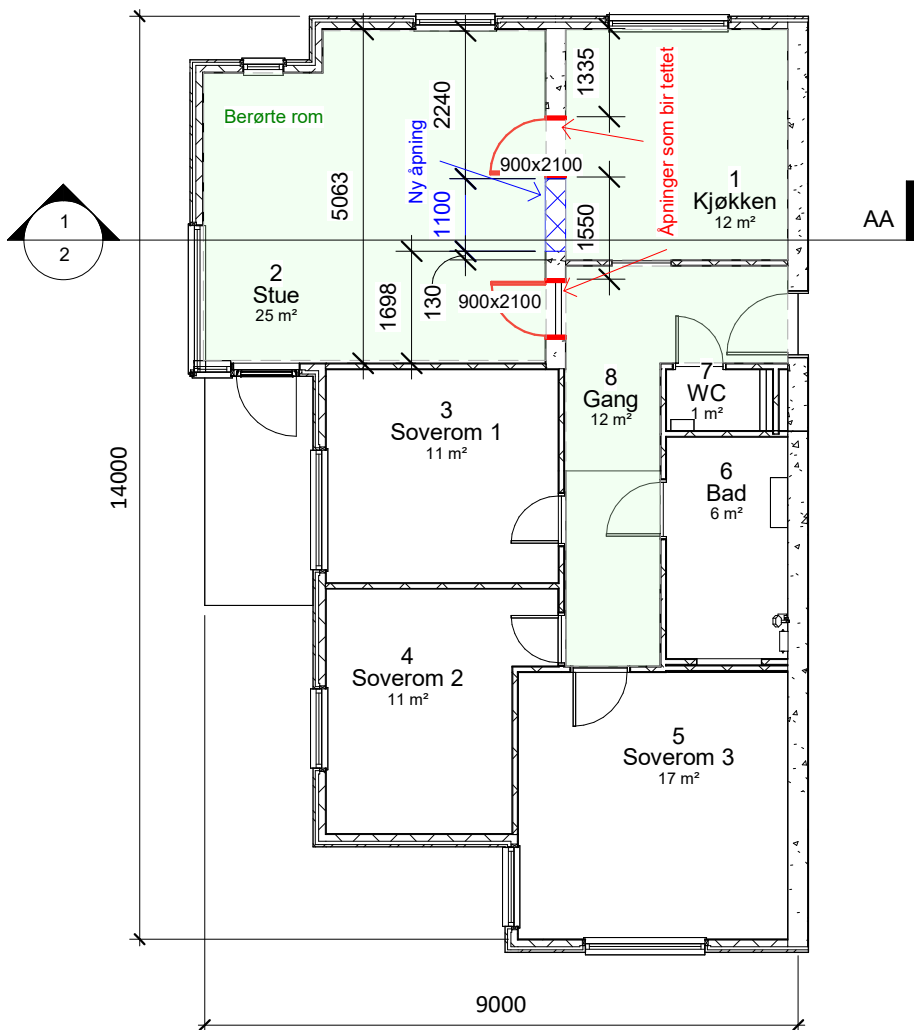
**Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder**

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

LINDA HILLIGJE CLAZINA EIKELENBOOM, LILLEBORGGATA 2, 0480 OSLO



Oskar Braatens  
gate 27, 0747

Boenhet: 632/66

Linda  
Eikelenboom

Bærendevegg endring

Tegning nummer 1

Dato 23.05.2022

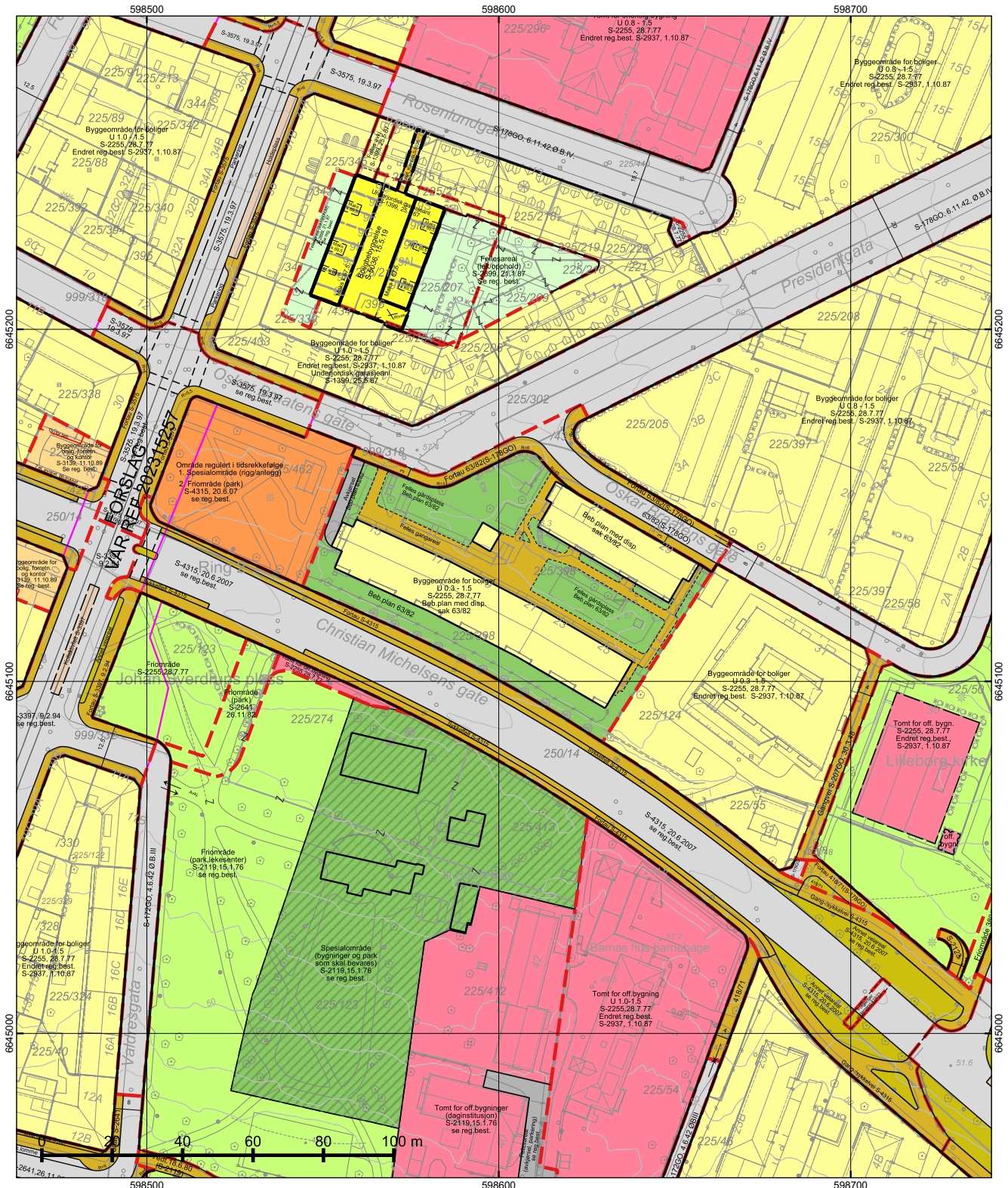
Tegnet av Marie Aune

Sjekket av Tereza Manak

TEMA bygg ark  
as


Scale 1 : 100

5/23/2022 6:54:53 PM

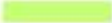



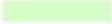












































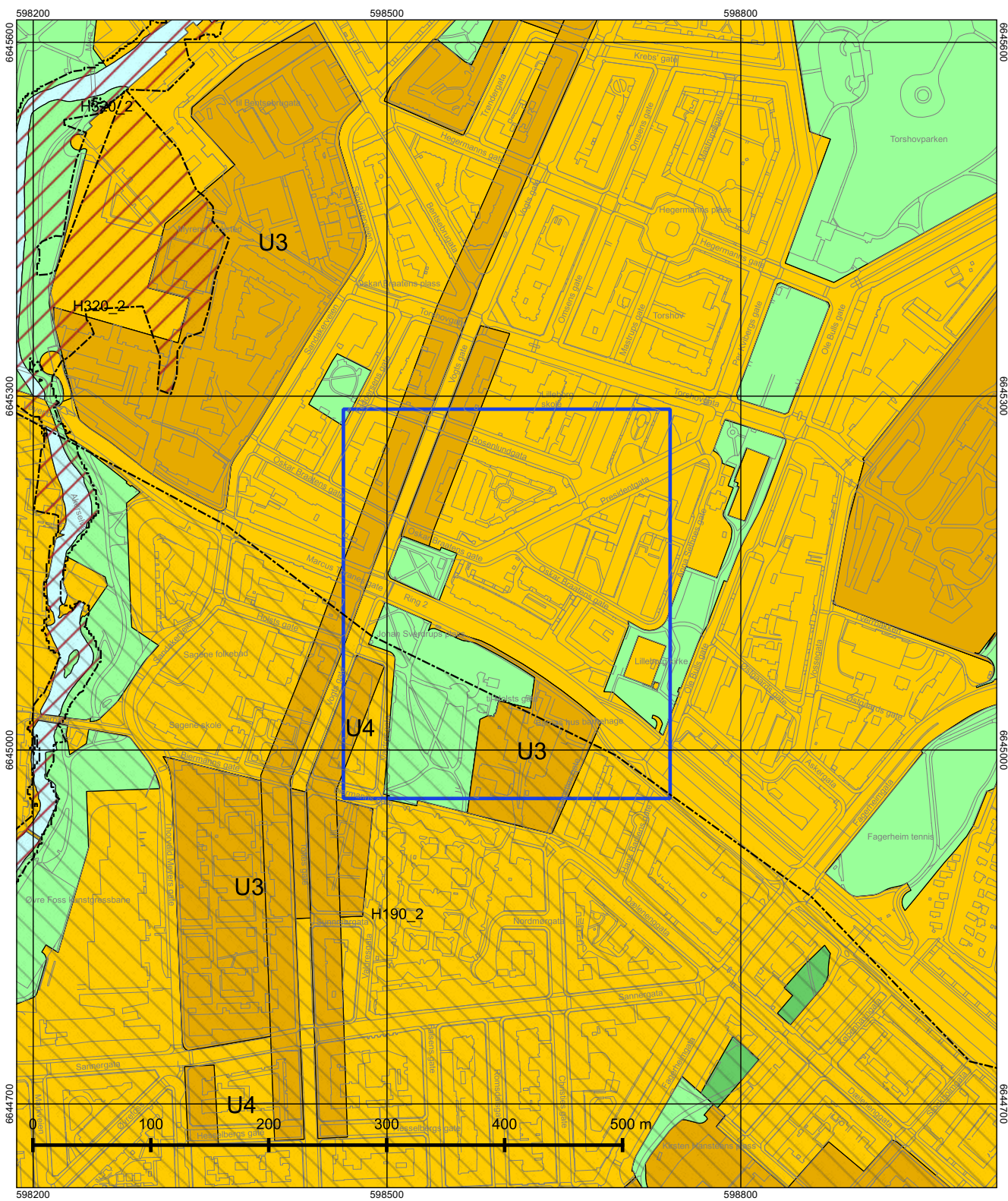
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p><b>Oslo</b></p> <p>Dato: 24.11.2025          Bruker: FME          Målestokk 1:1000          Ekvidistans 1m          Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser          - Reguleringsplan: Se reg.best.          - Bakgrunnskart: NN2000          Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikallnivå 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.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 150099/ 86522706</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: Oskar Braatens gate 27</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 225/398</p>			

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Oppheving av eiendomsgrense
	70 - Felles avkjørsel		Inn-/utkjøring
	72 - Felles lekeareal		
	73 - Felles gangareal		
	74 - Felles gårds plass		
	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 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Piangrense (gammel lov)		
	Piangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		
	Grense for bebyggelse		
	Bygningens avgrensning i beb. plan		
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares		
	Bebyggelse som inngår i planen		
	Bebyggelse som forutsettes fjernet		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 24.11.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr.: 150099/86522706  
 Deres ref.:

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



## 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](http://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](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

# Nordvik Torshov

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

Vogts gate 47, 0477 OSLO  
torshov@nordvikbolig.no  
**23 24 00 00**



## Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder



### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

### **Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



### **HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

### Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

#### Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

#### HELP

**HELP Forsikring AS**

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

## Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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 tunerer/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, persiener** 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. Brannstige, branntau,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. Garasjehyller,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



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](https://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 AVTALERETTLIGE 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.

# Budskjema

Bud mottatt: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Oskar Braatens gate 27 0474 OSLO  
Matrikkel: Gnr 225, bnr 398, snr 66 (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



## 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!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?  
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

### Ingvild Skaranger

Eiendomsmegler / Partner  
Sagene Eiendomsmegling AS  
i.skaranger@nordvikbolig.no  
906 55 040