NORDVIK

Oskar Braatens gate 29

3 soverom | 94 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Oskar Braatens gate 29

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
41	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
66	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
75	Vedlegg
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.02.2026

Nøkkelinformasjon



Romslig og moderne 4-roms selveier | Garasje med lader | Vv inkl.| Innglasset, solrik balkong! | Sentral og rolig beliggenhet!

Prisantydning	**8 490 000,-**
Omkostninger	**215 180,-**
Totalpris	**8 767 319,-**
Fellesgjeld	**62 139,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 286,-**
BRA-i	**94 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1984**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Oskar Braatens gate 29!

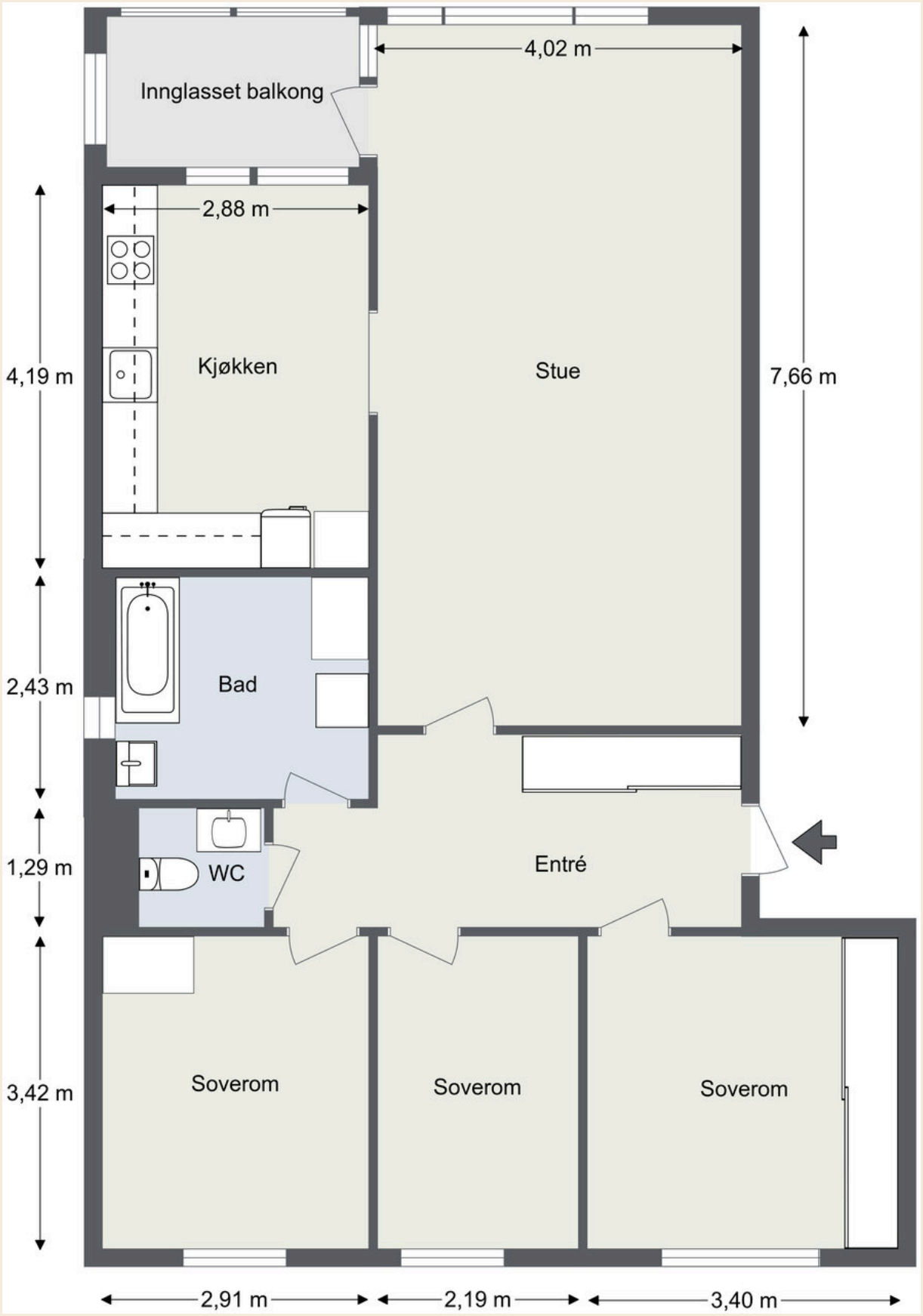
Dette er en gjennomgående & lys 4-roms selveier med god standard og familievennlig planløsning. Leiligheten byr på tre romslige soverom, en luftig stue m. utgang til sydvestvendt solrik balkong, separat kjøkken fra 2018/26, stort bad, samt eget toalettrom. Dette er en flott familieleilighet med en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i en rolig gate på Torshov. Her bor du med umiddelbar nærhet til grønne parker, hyggelige spisesteder, butikker og kollektivtransport -en perfekt kombinasjon av byliv og rolige omgivelser.

Høydepunkt!

- Solrik balkong på 6 kvm
- Nye vinduer/dører
- Gjennomgående og romslig planløsning
- Varmtvann inkl. i husleie
- Garasjeplass m. lader i oppvarmet garasje
- Nytt, moderne kjøkken 2018/2026
- Rikelig m. oppbevaring
- 3 god soverom

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 106 kvm






















TINDEN















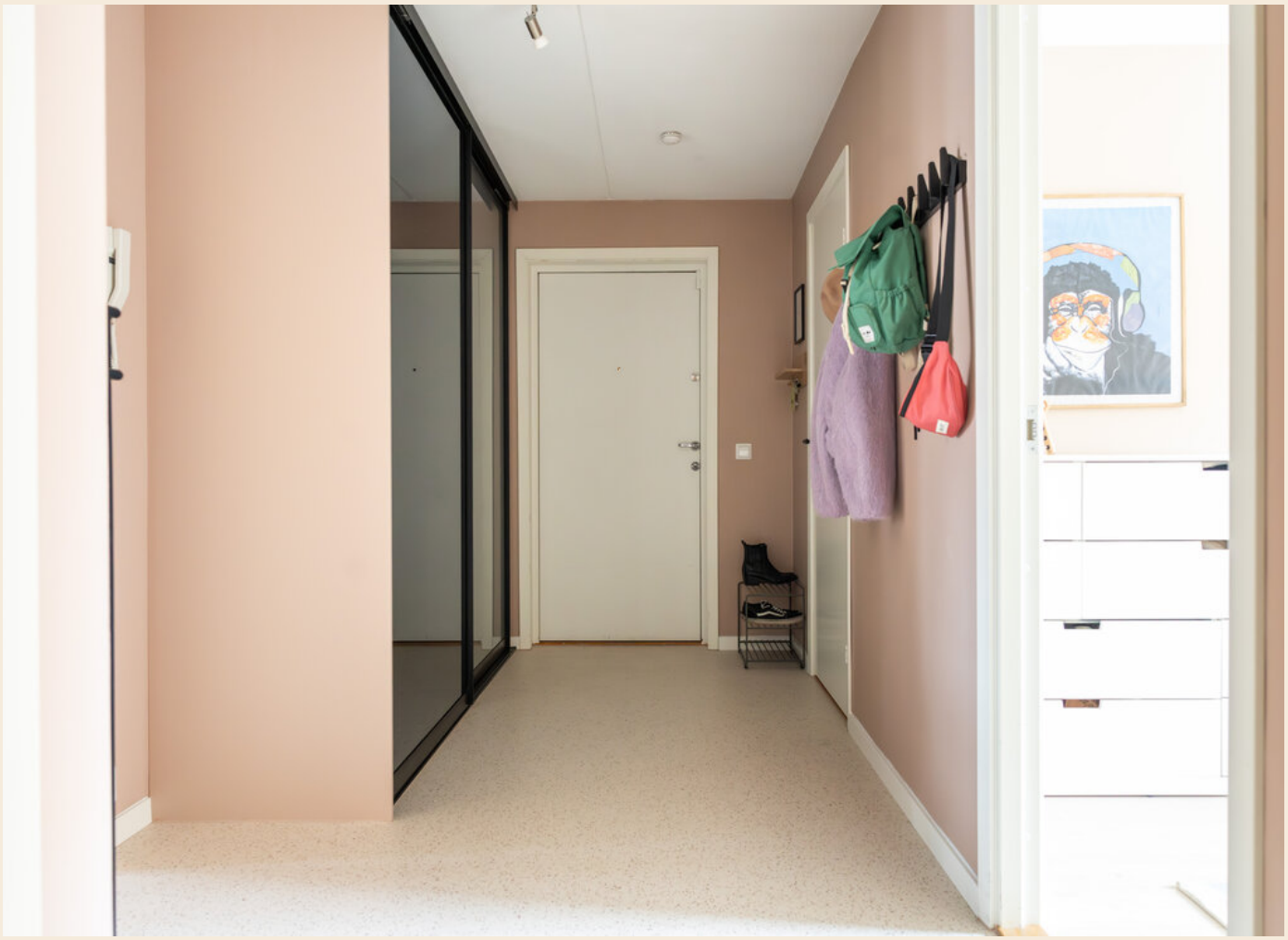




































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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
29-0031/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Oskar Braatens gate 29, 0474 OSLO
Gnr 225, bnr 398, snr 71 i Oslo kommune

Selgere
Kristine Bettum
Arild Færaas

Kjøpesum og omkostninger
8 490 000,- (Prisantydning)
62 139,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 552 139,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
213 800,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
215 180,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
228 180,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 767 319,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 780 319,- (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: 94 kvm
BRA-e: 6 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 106 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 94 kvm.
BRA-e: 6 kvm. Loftsbod.
BRA-b: 6 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 106 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder: Entré, bad, wc-rom, 3 soverom, kjøkken og stue, samt en innglasset balkong. I tillegg disponerer boligen en loftsbod på 6 kvm i 7. etasje. Det går heis opp til 6. etasje i oppgang 27. Boligblokken er gjennomgående i 5. - 7. etasje. Leiligheten har også tilgang på felles sykkelbod i kjelleren.

Standard
Entré:
Leiligheten ønsker deg velkommen med en romslig og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter i praktisk skyvedørsgarderobe. Her er det rikelig med plass til yttertøy og sko, samtidig som løsningen gir et ryddig og harmonisk førsteinntrykk av boligen. Gulvet i gangen ble byttet og avrettet i 2025 hvor det ble lagt moderne vinyl fra Tarkett i terazzo-mønster, et svært slitesterkt materiale som passer godt til gang. Alle innvendige dører, karmer og lister ble byttet i 2022. Dørene har slette og matte fronter, forsterket lydisolering og pene sorte håndtak.

Stue:

Boligens naturlige samlingspunkt er den nydelige og lyse stuen med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys hele året. Rommet oppleves luftig og har en svært god planløsning som enkelt rommer både en sofagruppe med TV-møblement og et stort spisebord for hyggelige sammenkomster. Fra stuen er det direkte utgang til en herlig sydvestvendt innglasset balkong på ca. 4,5 kvm – et fantastisk tilskudd til boligen som kan benyttes vår, sommer og høst. Her har du sol fra morgen til kveld, samt langstrakt og flott utsikt mot Ekeberg. Tidløse fliser på balkongen ble lagt i 2020.

Kjøkken:
Moderne og stilrent Epoq-kjøkken fra 2018 med glatte, laminerte fronter. Kjøkkenet har rikelig med oppbevaring, skap- og benkeplass, og ble oppgradert med nye fronter i 2026. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer (ny oppvaskmaskin 2025), mekanisk ventilator og belysning under overskap som gir en behagelig atmosfære. Det er installert både komfyrvakt og Waterguard. Ved vinduet er det plass til spisebord – et perfekt sted å starte dagen med morgenkaffen. Kjøkkenet ligger i en praktisk delvis åpen løsning mot stuen og har gulv som ble slipt og lakkert i 2026.

Bad
Flislagt bad fra byggeår med gulvvarme. Det er utført flis på flis i 2017 ifølge tidligere prospekt. Badet er utstyrt med badekar, servant med ettgreps blandebatteri i innredning samt opplegg for vaskemaskin. Badet fremstår meget innholdsrikt, tidløst og funksjonelt. Innredning består av servant, badekar med dusj og opplegg for vaskemaskin. Stilig lampe i taket gir spa-følelse med ulike funksjoner av stemningsbelysning. God plass til tørkestativ og oppbevaring! Det er ikke registrert tegn til fukt eller skader, og badet fremstår funksjonelt i daglig bruk.

Toalettrom:
Innbydende og praktisk separat WC-rom med toalett og servant med ettgreps blandebatteri i innredning. Rommet er som resten av leiligheten malt i delikat tone.

Hovedsoverom:
Romslig og behagelig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Lekker skyvedørsgarderobe langs den ene veggen sørger for god plass til oppbevaring av klær. Skapdørene har fronter i speil og eik og ble spesialtilpasset til rommet i 2022.

Soverom 2 og 3:
To fleksible og innbydende rom malt i lune fargetoner. Perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – her kan rommene enkelt tilpasses familiens behov. Begge rommene har plass til seng, garderobeskap og skrivebord. Alle soverommene er vendt mot rolig gate og er vendt mot nord/øst som gir en behagelig temperatur på sommerhalvåret.

Overflater:
Overflater på gulv består av: Enstavs eikeparkett, vinyl og fliser.
Parketten på kjøkkenet er slipt og lakkert i 2026.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,4 m

Parkering
Det medfølger en garasjeplass med lader i oppvarmet garasje.

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 G.nr. 225 og bnr.398. Parkeringsplass kan følge med seksjonen, og i de tilfeller hvor garasje selges separat vil styret kunngjøre salget internt 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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
Byttet og avrettet gulv i gangen 2025. Firma: OTG AS.
Ny oppvaskmaskin i 2025.
Lagt fiber til internett 2025. Mulighet for fart på minst 1000 MB/s. I regi av sameiet.
Byttet alle dører, karmer og lister innvendig i 2022.
Nytt garderobeskap på soverom i 2022. Firma: Garderobeeksperten AS.
Nytt Epoq-kjøkken i 2018. Firma: Elkjøp.
Nye vinduer og balkongdør 2020/2021. Firma: Palmgren AS. I regi av sameiet.

I tillegg skal eier:
Slipe og lakkere gulv på kjøkken. Firma: Norgulv AS 2026.
Bytte fronter på kjøkken. 2026.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Bygg Willy En tidligere eier renoverte badet i 2017. Det ble lagt flis på flis.
Tidligere eier erstattet en dør som gikk fra kjøkkenet til badet med et speil.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer og balkongdør i regi av sameiet 2020/2021. Firma: Palmgren. Fra forrige
eiers egenerklæringsskjema: A-B Bygg i regi av sameiet i 2020: Ny isolasjon i hele ytterveggen og nye fliser på balkongen.

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: Moderne sikringsskap, kjøkken, lys bad og stikk i stue. Gjort i 2018 av Arkel.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torshov elektro De som har garasjeplass, og ønsket å betale for lader, fikk det på sin
plass. Det er installert lader på vår plass i garasjen. Arbeidet ble gjort i 2021.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Kontroll av ventilasjon i 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet og avrettet gulv i gangen 2025. Firma: OTG AS Ny oppvaskmaskin i 2025. Lagt
fiber til internett 2025. Mulighet for fart på minst 1000 Mb/s. Byttet dører, karmer og lister innvendig i 2022. Firma: husker ikke.
Nytt garderobeskap på soverom i 2022. Firma: Garderobeeksperten AS. Nytt Epoq-kjøkken i 2018. Firma: Elkjøp

Offentlige og privat forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra forrige salg

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften /?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Felleskostnadene økte med 20 prosent 1. januar 2026 i forbindelse med vedlikehold av fellesrør i den
andre blokka i nr. 15-25. Etter planlagt salg av vaktmesterbolig planlegges nedjustering av felleskostnadene igjen.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Teglsteinsmur fra byggeår.

Takkonstruksjon:

Yttertak i saltak konstruksjon, tekket med takpapp.

Trapper:
Adkomst til leiligheten via felles trapperom.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Dører
TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.
Konsekvens/tiltak

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.

Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
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.

Tekniske installasjoner
Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
TG 2 er gitt med tanke på hovednettet.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Bad
Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på rommet.
Konsekvens/tiltak
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger.
For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.
Å pusse opp en baderomskabin (modulbad) innebærer vanligvis å erstatte utstyr som vask og toalett, men ikke selve konstruksjonen. Det samme utstyrets plassering må bevares for å unngå tekniske problemer. Fornying kan også innebære å legge ny flis på flis eller å installere ny overflate som mikrosement, men for en full ombygging, som gir baderommet en lengre teknisk levetid, må en fagmann utføre det grunnleggende våtromsarbeidet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Badet er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin, og hulltaking er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven.

Lovlighet
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

TV i stua følger ikke med. Lamper i stua, kjøkken og hovedsoverom følger ikke med.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.) Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

I 2025 var strømforbruket 5362 kwh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 286,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader: Felleskostnader 6 493
Avdrag felleslån 230
Renter felleslån 313
Garasje (2002 - 53) 250
Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, bredbånd, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles forsikringer, nedbetaling av fellesgjeld, styrehonorar, trappevask m.m

Felleskostnadene økte med 20% fra 1.janbuar 2026. Styret tar forbehold om at felleskostnadene kan settes ned igjen dersom sameiet leiligheten blir solgt og de vil dermed får en ekstraordinær inntekt som kan styrke sameiets økonomi. Saken ligger til behandling hos Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Dette vi utgjøre ca. 1000,- for denne seksjonen.

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

Eiendomsskatt
Kr 1 958,- pr. 01.01.2026
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 2 063 573,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 254 291,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor er leverandør av internett og TV.
TV kanaler bestilles av den enkelte beboer direkte hos Telenor. Eventuell leie av TV dekoder faktureres separat direkte mellom beboer og leverandør.
Lagt fiber til internett 2025. Mulighet for fart på minst 1000 Mb/s. I regi av sameiet.

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.

Opphavet til navnet «Vennelyst» er etter parken som lå her før blokkene ble bygd som ble kalt Løkken vennelyst. Da Christian Michelsens gate ble anlagt (ring 2), delte veien det store parkanlegget som lå her i to. Det som er igjen av parken er det på sydsiden av ring 2 som i dag kalles Hallén-parken etter familien Hallén som eide hele området. Å kalle opp sameiet etter «Løkken Vennelyst» har historiske røtter, men symboliserer også det man ønsker å skape og bevare i sameiet: fellesskapet. I 2023 ble det hengt opp et blått historisk skilt fra Oslo Vel ved inngangen til bakgården.
Sameiet har gjennom de siste årene gjennomgått flere endringer. I 2022 ble det anlagt en helt ny lekeplass. Året før ble det satt opp dyrkekasser på gressplenen til fribenyttelse for beboere. Flerårige urter og bær som gressløk, markjordbær, salat og andre urter er tilgjengelig for alle. I 2023 ble det arrangert en matfestival i bakgården med bruk av dyrkede grønnsaker og urter fra hagen.

Sameiets hjemmeside: https://vennelyst.info/

Styreleder opplyser om følgende i e-post 11.02.26
Pågående og planlagte prosjekter:
Det er planlagt utskifting av avløpsrør under oppgangene 15–25 (lavblokken) i løpet av 2026. Arbeidet vil ikke direkte påvirke selve seksjonen som nå skal selges, men det kan medføre midlertidig redusert tilgjengelighet til enkelte parkeringsplasser under bygget, dersom seksjonen disponerer slik plass.
I samme del av bygningsmassen skal det byttes membran og utvides avløp på balkongene i øverste etasje. I den forbindelse vil det også bli vurdert om tilsvarende arbeid er nødvendig på balkongene i øverste etasje i oppgang 27 og 29.
Se for øvrig neste punkt hvor vedlikeholdsplan beskrives.

Planlagte låneopptak:
Det er per i dag ingen planlagte låneopptak. Sameiet har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan for anbefalt vedlikehold de kommende årene. Eventuell finansiering av fremtidige tiltak, dersom de ikke kan dekkes innenfor løpende felleskostnader, er ikke besluttet og vil bli behandlet av styret/årsmøtet ved behov.

Fellesgjeld og felleskostnader:
Fellesutgiftene ble justert med virkning fra 01.01.2026. Det er per nå ikke planlagt ytterligere økning.

Skadedyr:
Styret er ikke kjent med pågående eller generelle problemer med skadedyr i sameiet.

Årsmøte 2026:
Dato er ikke endelig fastsatt, men årsmøtet forventes avholdt i løpet av april 2026.

Parkering:
Parkeringsplassene under lavblokken er seksjonert og privat eid. Sameiet disponerer derfor ikke parkeringsplasser til utleie. Det forekommer imidlertid at private eiere leier ut eller selger parkeringsplasser fra tid til annen.

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.

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

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 62 139,-pr. 09.02.2026
Avdrag: Kr 0,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12139831746, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.02.2026: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 09.02.2026: 4 829 698
Andel av saldo: 62 140
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2040)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

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 helserisiko 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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 13 422,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
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 (I-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.

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.

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 ferskvaredisk.

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

I tillegg finner du koselige kafeer og spisesteder som Grisen på Oskar Braatens Plass, Trikkestallen, 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. Rute 20 og 30 fra Torshovparken og rute 20, 21 og 28 fra Københavngata. 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 Bl Nydalen og Bygdøy. Flybussen og Flybusekspressen har også holdeplasser i gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 28.10.1988

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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 sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. 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 boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker:
Saksnr
202315257
Saken gjelder
Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Byggesaker:
Oskar Braatens gate 29 - endring av brannskille i bygg
Saksnummer
202504661

Oskar Braatens gate 23-25 - mulig ulovlig stengning av evakueringsluke
Saksnummer
202506162

Oskar Braatens gate 23 - mulig ulovlig oppdeling av leilighet
Saksnummer
202506084

Oskar Braatens Gate 21 - mulig ulovlig planløsning
Saksnummer
202504719

Oskar Braatens gate 15 - mulig ulovlig oppdeling av leilighet
Saksnummer
202504543

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

301/225/398/71:
14.10.1922 - Dokumentnr: 993570 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

16.10.1953 - Dokumentnr: 404848 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oljefyranlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 414848/1953
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:398
Gjelder denne registerenheten med flere

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/jernbanegrunn
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: 71
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 94/8756
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.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste

annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 764,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 500,-
Markedspakke inkl. digitale salgsoppgaver kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon - boligstylist - interiørveileder kr. 1 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 737,-
Utlegg boligstylist - interiørveileder kr. 2 100,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 151 772,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. februar 2026

Megler
Ingvild Skaranger, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90655040

Megler 2
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

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

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

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

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

Oskar Braatens gate 29

Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

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

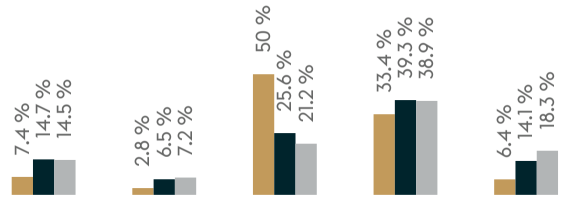
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 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

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk

Oskar Braatens gate 29, 0474 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 398, snr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 **Rapportdato:** 18.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26070 **Referansenummer:** RT3747

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Ingvild Skaranger

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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 71 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

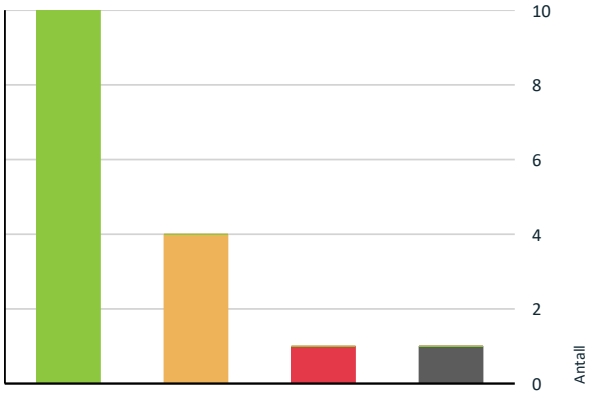
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

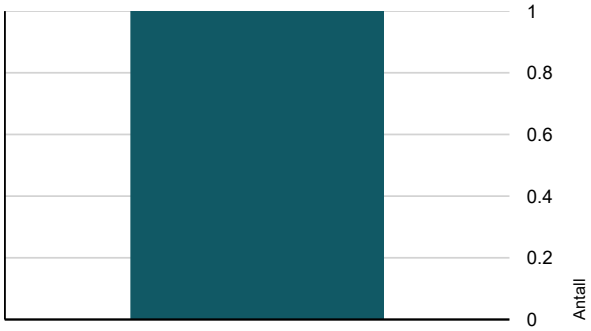
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Generell Gå til side

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 > Dører Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1984

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Byttet og avrettet gulv i gangen 2025. Firma: OTG AS. Ny oppvaskmaskin i 2025. Lagt fiber til internett 2025. Mulighet for fart på minst 1000 MB/s. I regi av sameiet. Byttet alle dører, karmer og lister innvendig i 2022. Nytt garderobeskap på soverom i 2022. Firma: Garderobeeksperten AS. Nytt Epoq-kjøkken i 2018. Firma: Elkjøp. Nye vinduer og balkongdør 2020/2021. Firma: Palmgren AS. I regi av sameiet. Befaring ventilasjon 2024 i regi av sameiet. Avtrekk på toalettet var bra. Svakt trekk på badet, men fant ikke en klar årsak. Kikket med kamera. Eier benytter vinduet ved dusj og tørker ikke klær på badet. Malt alle overflater i egen regi. I tillegg skal eier: Slipe og lakkere gulv på kjøkken. Firma: Norgulv AS 2026. Bytte fronter på kjøkken. 2026.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Teglsteinsmur fra byggeår.

Takkonstruksjon:
Yttertak i saltak konstruksjon, tekket med takpapp.

Trapper:
Adkomst til leiligheten via felles trapperom.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2/3-lags energiglass fra 2020. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 grunnet alder på entrédør. Døren har ikke samme isolasjonsevnen eller tettheten som nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til innglasset balkong fra stue, balkongen er på ca 4,5 m².
Flislagt balkonggulv. Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser ved dørterskel, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Parkett og fliser.
Stedvis noe slitte gulv.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,4 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av lettbetongelementer. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 15 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm i kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.

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.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på ett soverom og skyvedørsgarderobe på ett soverom.
Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Flislagt badekabin fra byggeår.

Flis på flis i 2017 ifølge tidligere prospekt.

Tidligere åpning mot kjøkken er tettet og belagt med et speil.

Tilstandsrapport

Det er uvisst hva slags tettesjikt som er benyttet bak speil.

Innredning og garnityr på bad fremstår med: badekar, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk ventilasjon. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Ventilasjonen på bad holdt ikke ark på befaringsdagen. Ergo noe redusert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder på rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Å pusse opp en baderomskabin (modulbad) innebærer vanligvis å erstatte utstyr som vask og toalett, men ikke selve konstruksjonen. Det samme utstyrets plassering må bevares for å unngå tekniske problemer. Fornying kan også innebære å legge ny flis på flis eller å installere ny overflate som mikrosement, men for en full ombygging, som gir baderommet en lengre teknisk levetid, må en fagmann utføre det grunnleggende våtromsarbeidet.

Det anbefales alltid bruk av badekar eller lukket dusjkabinett slik at direkte vannpåkjenning på gulv og vegger blir minimal.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000







3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er en prefabrikkert konstruksjon, såkalt badekabin, og hulltaking er av den grunn ikke gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, lys under overskap, laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri, mekanisk vifte over integrert koketopp/ovn, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er montert komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.





3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.





SPESIALROM

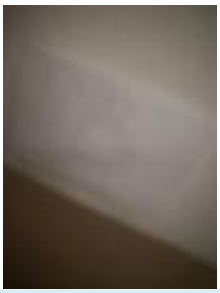
3 ETASJE > WC-ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

WC-rom med WC og servant med ettgreps blandebatteri i innredning.

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Kobberrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

To stoppekraner i veggen på på wc-rom.
Stoppekraner fungerte ved testing.

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

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

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

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.





TG 2 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

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

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

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

TG 2 er gitt med tanke på hovednettet.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

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.
   1984 Nye sikringer i 2018.
   Samsvarserklæring for den elektriske jobben som blei gjort i 2018 foreligger.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må

Tilstandsrapport

vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport







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

Helse, miljø og sikkerhet

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

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Brannvarsler i tak.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ett pulverapparat fremvist på befaring. fra 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad. Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer. http://geo.ngu.no/kart/radon/

-Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

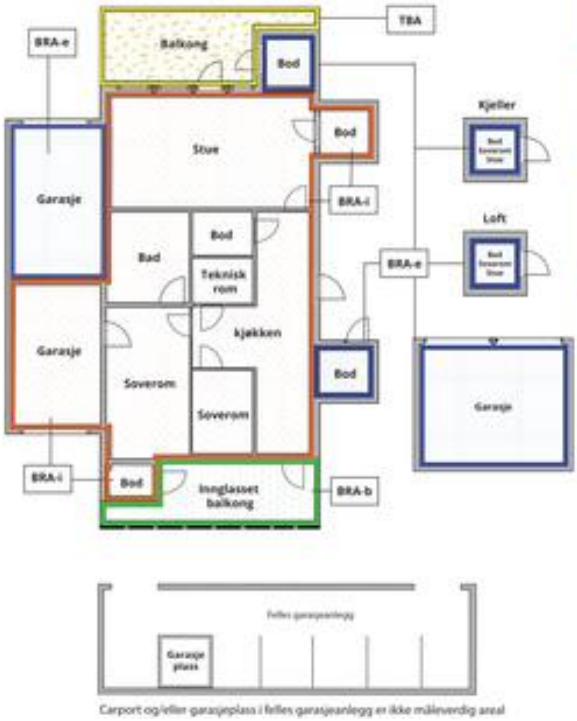
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	94		6	100	
Loft		6		6	
SUM	**94**	**6**	**6**		
SUM BRA	**106**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, bad, wc-rom, 3 soverom, kjøkken, stue		
Loft		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på ca 7 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på ca 5,85 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Stuen har utgang til innglasset balkong med gulvflate på ca. 4,5 m². Andel yttervegg mellom balkong og tilstøtende rom er medtatt i bruksarealet (BRA-b). Innglassede balkonger generelt er å betrakte som S-rom. Innglassingen kan være i form av enkle glass, isolerglass, glass med smale luftåpninger mellom glassene, eller skyvbare glassfelt som kan åpnes/lukkes.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Kristine Bettum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	398		71	5298.2 m²	Fra forretningsfører.	Eiet

Adresse
Oskar Braatens gate 29

Hjemmelshaver
Færaas Arild, Bettum Kristine

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
OSKAR BRAATENS GATE 29	94 / 8756	USBL. Tlf: 22 98 38 00	974805154

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Torshov med sin sentrale og tilbaketrukne beliggenhet, gjør at bydelen er et meget attraktivt sted å bo. Her har man gangavstand til alt av kaféer, restauranter og nisjebutikker av forskjellige slag. Samtidig er bydelen godt dekket av kollektivtrafikk, med hyppige avganger av både trikk og buss.

Nybygget Torshov Torg, ligger i kort avstand til boligen og huser flere forretninger. Grünerløkka er også innen kort rekkevidde dersom man trenger et større utvalg.

Flere parker i nærmiljøet med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter som Torshovparken og Torshovdalen, i tillegg til Myrens Sportssenter. Kort avstand til både skoler og barnehager. Akerselva med omkringliggende grøntområder i gangavstand fra leiligheten. Kort vei til Oslo sentrum, og enkel adkomst til Blindern og Nydalen med handelshøyskolen BI. Nærhet til grønne lunger og marka, gjør at man kan trekke seg ut av byen når det skulle friste.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 3. etg. bestående av entré, bad, wc-rom, tre soverom, kjøkken og stue.

Utgang til innglasset balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod på loft.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	88035252			

Kommentar

Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Færaas, Arild	9578-5997-4-317359	2026-02-17 22:27:11
Bettum, Kristine	9578-5999-4-1587620	2026-02-18 08:39:29

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. feb. 2026

Oppdragsnummer
29-0031/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Oskar Braatens gate 29, 0474 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Kristine Bettum, Arild Færaas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmanavn: Bygg Willy En tidligere eier renoverte badet i 2017. Det ble lagt flis på flis. Tidligere eier erstattet en dør som gikk fra kjøkkenet til badet med et speil.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye vinduer og balkongdør i regi av sameiet 2020/2021. Firma: Palmgren. Fra forrige eiers egenerklæringsskjema: A-B Bygg i regi av sameiet i 2020: Ny isolasjon i hele ytterveggen og nye fliser på balkongen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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: Moderne sikringsskap, kjøkken, lys bad og stikk i stue. Gjort i 2018 av Arkel.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Torshov elektro De som har garasjeplass, og ønsket å betale for lader, fikk det på sin plass. Det er installert lader på vår plass i garasjen. Arbeidet ble gjort i 2021.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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: Kontroll av ventilasjon i 2024.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet og avrettet gulv i gangen 2025. Firma: OTG AS Ny oppvaskmaskin i 2025. Lagt fiber til internett 2025. Mulighet for fart på minst 1000 Mb/s. Byttet dører, karmer og lister innvendig i 2022. Firma: husker ikke. Nytt garderobeskap på soverom i 2022. Firma: Garderobeeksperten AS. Nytt Epoq-kjøkken i 2018. Firma: Elkjøp.

---

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, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra forrige salg.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Felleskostnadene økte med 20 prosent 1. januar 2026 i forbindelse med vedlikehold av fellesrør i den andre blokka i nr. 15-25. Etter planlagt salg av vaktmesterbolig planlegges nedjustering av felleskostnadene igjen.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0031/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bettum, Kristine	**2026-02-18**	**Færaas, Arild**	**2026-02-17**

Identifikasjon

bankID Bettum, Kristine

Identifikasjon

bankID Færaas, Arild

Signicat

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

Boligopplysninger:

Vennelyst Boligsameie
OSKAR BRAATENS GATE 29
0474 OSLO

Vår ref.: 632/71
Type: Boligsameie
Eiere: Kristine Bettum, Arild Færaas

Fødselsdato eier: 27.10.1983
Fødselsdato medeier: 17.06.1988

Organisasjonsnr: 974 805 154 **Seksjonsnr:** 71

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 286**

Felleskostnader:	Felleskostnader	6 493
	Avdrag felleslån	230
	Renter felleslån	313
Objekt:	632/71 Garasje (2002 - 53)	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):	62 139	Gjeld siste årsoppg.:	62 139
Klient ajourf. lån:	4 829 698,15	Klient gj. s. årsoppg.:	4 829 698

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139831746, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.02.2026: 6.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 57
Saldo per 09.02.2026: 4 829 698
Andel av saldo: 62 140
Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2040)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	62 139	Andre inntekter:	1 498
Annen formue:	13 422	Utgifter:	4 330		

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

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	71	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1985		
Gårds/bruksnr:	225/398 - seksjon:71		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5298.2

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	88035252

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0302
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Vennelyst Boligsameie	**Vår ref.:**	632/71	**Fødselsdato eier:**	27.10.1983
OSKAR BRAATENS GATE 29	**Type:**	Boligsameie	**Fødselsdato medeier:**	17.06.1988
0474 OSLO	**Eiere:**	Kristine Bettum, Arild Færaas		

Organisasjonsnr: 974 805 154

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Fasiliteter:

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

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



INNKALLING 2025

Vennelyst Boligsameie

Mandag 28.04.2025 kl. 18:00
Torshovdalen aktivitetshus

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 forsikringssaker.
- 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. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til 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 tilsi 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. Ansvaret 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 beplantinger, 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 grenseskiller 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. 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.

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 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.

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 Amiti (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

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**1 762 584**	**1 211 069**
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. Endring arbeidskapital	**-1 223 463**	**551 515**
C. Arbeidskapital	**539 121**	**1 762 584**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	873 407	2 011 749
Kortsiktiggjeld	-334 286	-249 165
C Arbeidskapital	**539 121**	**1 762 584**

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
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 352 246	5 263 101	5 249 100	5 908 829
Sum leieinntekt		**5 352 246**	**5 263 101**	**5 249 100**	**5 908 829**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	9 250	13 000	0	0
Diverse inntekt	3	6 256	4 301	19 600	6 000
Sum annen inntekt		**15 506**	**17 301**	**19 600**	**6 000**
Sum inntekt		**5 367 752**	**5 280 402**	**5 268 700**	**5 914 829**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	28 200	21 150	22 000	28 200
Styrehonorar	4	200 000	150 000	150 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	30 000	30 000	0	0
Driftskostnad					
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
Sum kostnad		**6 201 169**	**4 341 134**	**4 457 000**	**5 528 100**
Driftsresultat		**-833 417**	**939 268**	**811 700**	**386 729**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		127 856	92 030	-69 000	70 000
Rentekostnad		373 930	333 497	362 000	361 464
Netto finansposter		**246 074**	**241 467**	**431 000**	**291 464**
Årsresultat		**-1 079 490**	**697 801**	**380 700**	**95 265**
Overført sameiekapital		-1 079 490	697 801	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 079 490**	**697 801**	**0**	**0**

Balanse 2024 Vennelyst Boligsameie

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

Balanse 2024 Vennelyst Boligsameie

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

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 skattetrekkskonto i Usbl.

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
Sum	**5 352 246**	**5 263 101**

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
Sum	**6 256**	**4 301**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift - fra lønnssystemet	28 200	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte - fra lønnssystemet	200 000	150 000
Sum	**228 200**	**171 150**

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

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, polisenr. 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 Skadedyrutryddelse	21 495	16 933
6364 Matteleie	31 890	17 695
6391 Snømåking/strøing/feiing	52 884	48 792
6392 Containerleie/tømming	29 426	51 002
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	36 288	24 398
Sum	**469 529**	**425 424**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	54 875	0
Sum	**54 875**	**0**

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
Sum	**28 322**	**35 341**

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 brannvernutstyr	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
Sum	**2 091 720**	**630 729**

Note 10 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 434	12 210
Sum	**3 434**	**12 210**

Konto 6714 gjelder rådgivning og utsendelse av varsel.

Note 11 - Andre kostnader

	2024	2023
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
Sum	**14 740**	**9 106**

Konto 7770 gjelder bank gebyrer.

Note 12 - Egenkapital

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

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

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bytte vinduer
Lånenummer:	**12139831746**
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
Lånesaldo 31.12:	**5 020 423**
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 ila 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 ventilasjonskanaler 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.

Prosessen 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.

Fibernett
I januar 2025 har Telenor koblet opp samtlige leiligheter med fibernett. 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 etterslep på vedlikeholdet. Tilgjengeligheten i boligselskapet er begrenset rullestolbrukere. Utomhus er asfaltert og har flate områder. Oppgangene er lite tilrettelagt for personer med funksjonshemning 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 beslagsløsning i metall.

Balkonger er utkragende og fra byggeår. Det er på befaringsdato 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. Jevnlig 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.

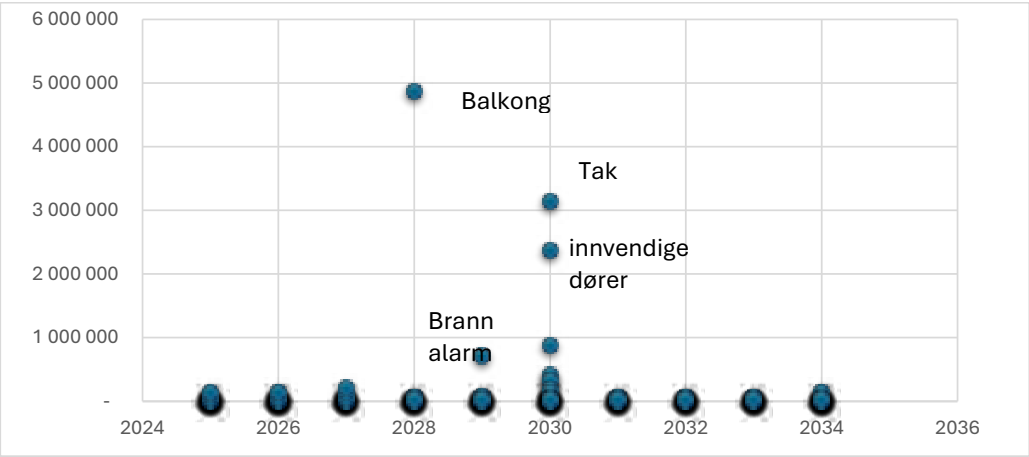
Sameiet har **mekanisk avtrekksventilasjon**. Det anbefales å engasjere en sakkyndig for å kartlegge status på ventilasjonssystemet

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 todelt. Inne i leiligheten er det beboer som er ansvarlig, mens styret er ansvarlig for fellesarealene. F**ellesområder** Egenkontroll av elektriske installasjoner, utstyr og bruken av dette bør gjennomføres 2 ganger i året av person i styret/vaktmester (evt. instruert person). Utfylt sjekkliste 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 servicerapporter, 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 innvendig areal	Bygning utvendig areal	EL-anlegg	Utomhus area	VVS-anlegg	Grand Total
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
Grand Total	**4,570,000**	**11,327,007**	**2,735,809**	**723,125**	**2,153,719**	**21,509,660**

2025	**640,225**	**Status / utført**
konsulent brannport	31,250	
Utskifting Hovedstoppekran	49,600	
Soilrør Lavblokka	400,000	
vedlikehold spyling + tilstandsvurdering	137,500	
vedlikehold vask av utvendig støttemur	21,875	
Avsetninger		
2026	**977,750**	
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	37,125	
Rør	150,000	
Avsetninger	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 bege 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

PK Byggservice AS

Tilbud



Linda Eikelenboom
Oskar Braatens gate 27, 0474 Oslo

06.03.2025

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. m²/mnd. - 250m² 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
Sum (inkl. mva.):	**1 125 927,10**

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

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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 saksliste

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 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.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Regulering av fellesareal

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.

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. Ansvaret 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 beplantinger, 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 grenseskiller 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 27.10.2025 kl. 18:00 - Lilleborg Kirke.

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: Christian Wilkens

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: 29
Antall fremlagte fullmakter: 26
Totalt: 55

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

1.7 Godkjenning av forretningsorden

Vedtak:
Godkjent

2. Saker til behandling

2.1 Vedtektsendring - Styresammensetning

Forslag til vedtak

Forslag til ny § 8-1 (1) med tillegg:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

Forslaget krever 2/3 flertall.

Vedtak:
Punktene ble stemt over enkeltvis:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha minst 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Antall stemmer for: 32
Antall stemmer mot: 22
Antall blanke stemmer: 0

Forslag ikke vedtatt

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

Forslag enstemmig vedtatt

2.2 Valg av styremedlem

I henhold til vedtektene § 8-1 skal Vennelyst Boligsameie ha et styre bestående av minst 2 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styreleder skal velges særskilt av årsmøtet.

Tidligere styremedlem Sohaib Ahmed Mirza valgte å trekke seg fra styret.

Årsmøtet stemte for å velge inn 4 styremedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Sebastian Sletten Eide for 2 år.
Valgt ble: Sidra Ahmad for 2 år.
Valgt ble: Stian Abrahamsen for 2 år.
Valgt ble: Sami Said for 2 år.

Tidligere varamedlem Sebastian Sletten Eide trer inn som styremedlem, og årsmøtet velger et nytt varamedlem for en periode på 2 år.

Valgt som varamedlem ble: Christian Wilkens for 2 år.

2.3 Vedtektsendring - Salg av garasje

Forslag til vedtak

Salg av parkeringsplasser kan skje til personer utenfor sameiet dersom ingen av seksjonseierne ønsker å kjøpe plassen. Før salg til eksterne kan gjennomføres, skal plassen tilbys alle seksjonseiere til markedspris. Tilbudet formidles av styret, som sender ut en melding til alle beboere. Seksjonseiere som ønsker å kjøpe plassen må melde sin interesse innen 30 dager.

Salget må godkjennes av Styret.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt

2.4 Vedtektsendring - Vedlikehold og bruk av garasje

Forslag til vedtak

Forslag til presisering av vedtektene § 4-3 (1)

• I garasjen kan kun dekk oppbevares på vegg. I garasjen skal det kun være biler og motorsykler.

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

• Styret har rett til å fjerne eller kaste gjenstander som oppbevares i strid med bestemmelsen.

Ved garasjevask eller annet nødvendig vedlikeholdsarbeid kan biler som ikke er flyttet innen oppgitt frist, fjernes eller taues bort for eiers regning. Styret skal varsle beboerne om dette minst én uke i forkant.

Forslaget krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Forslag vedtatt

Protokoll ekstraordinært møte for Vennelyst Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	28.10.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	28.10.2025
Protokollvitne	Christian Wilkens (sign.)	28.10.2025

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:

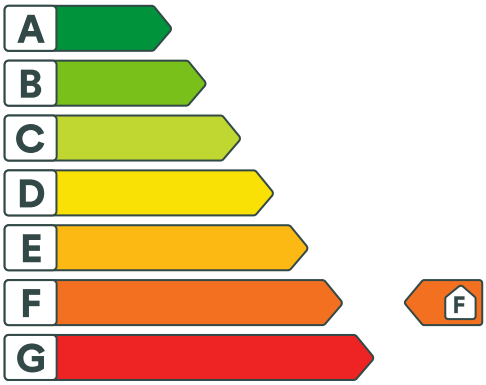
Møteleder	Solveig Edøy (sign.)	21.01.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	21.01.2025
Protokollvitne	Bjørn Georg Ludvigsen (sign.)	24.01.2025

enova

Energiattest

F

Adresse	
Oskar Braatens gate 29, 0474 OSLO	
Dato for energimerking **01.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254216**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80946740**
Gårdsnummer **225**	Bruksnummer **398**
Seksjonsnummer **71**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
278,89 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
278,89 kWh/m²	**26 216 kWh**



Oskar Braatens gate 29, 0474 OSLO

Detaljering

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

V E D T E K T E R

for

Vennelyst Boligsameie
org. nr. 974805154

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap 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 utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning 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 utskiftning 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 utskiftning 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 utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, 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 punktet

(3) Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader:

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

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne:

- Bygningsforsikring
- Styrehonorar
- Forretningsførerhonorar
- Revisjonshonorar

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

Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

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

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

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

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

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

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

ORDENSREGLER

Oppdatert 2 september 2024

BOLIGSAMEIET Vennelyst

Gyldighetsområde / Brudd på ordensregler

1. Seksjonseieren plikter å følge ordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Alvorlige eller gjentatte brudd på disse bestemmelser er vesentlig mislighold. Ved vesentlig mislighold kan sameiet v/styret pålegge vedkommende å selge seksjonen og/eller flytte.
Dette står i eierseksjonslovens §16 og §16 a.

Boligen / Balkongen

2. Boligen skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Banking og bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt på helligdager eller i tiden fra kl. 1800 dager før helligdager og til neste virkedags morgen kl. 0800, og heller ikke etter kl. 2100 andre dager.
Ved arbeide som lager mye støy, skal naboer informeres i god tid på forhånd.
Bruk av musikkinstrumenter eller musikkanlegg skal skje uten at naboene blir forstyrret.

3. Det er forbudt å kaste kjemikalier, bind, bleier etc. i klosettet . Fett eller kaffegrut skal ikke tømmes i vasker eller sluk.

4. Det er ikke tillatt å kaste ut gjenstander eller riste tøy og tepper fra vinduer og balkonger. Klesvask på balkonger skal henges lavt og så lite synlig som mulig. Vask skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Tepper eller annet tøy skal ikke henges over balkongrekkverk.

5. Beboerne skal sørge for at avløpsrenner og sluk på balkonger ikke går tette og forårsaker overvannskader. På åpne balkonger må løv og bøss fjernes, og vann skyfles vekk. Om vinteren skal snøen fjernes. Vedlikehold er seksjonseiers ansvar. Manglende vedlikehold medfører økonomisk ansvar.

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

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

Trappeoppganger / Heis / Boder / Loft

8. Det er beboernes ansvar å holde boder, trapperom og trappevinduer rene. Vask av trappeoppganger er satt bort, men styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.

9. Barns lek med heis er forbudt.
Økonomisk ansvar vil bli gjort gjeldende hvis det oppstår skade eller feil.

10. Det er forbudt å sette fra seg sykler, ski, kjelker, leker etc. i trapperom og ganger.

Barnevogner som jevnt er i bruk, kan på eget ansvar parkeres i 1. etasje. Bruk av rulleskøyter / rullebrett i trapperom og ganger er forbudt.

11. Røyking er forbudt i trapperom, boder og på loft. Her er det heller ikke tillatt med unødvendig opphold og støy.

12. Inngangsdører og dører til fellesboder og loft skal alltid være låst. Lyset skal slukkes når man forlater boden og loftet.

13. Å skifte lyspærer i loftsboder og kjøleboder er brukers ansvar.

14. I kjøleboder på loftet skal det ikke oppbevares matvarer som avgir lukt, eller som ligger og råtner.

Søppel / Avfall

15. Søppel håndteres som følger:
Søppel sorteres og pakkes inn i henhold til de til enhver tid gjeldende regler fra Oslo kommune. Søppelposer skal legges oppi søppelcontainerne som er inni søppelskuret.
Større gjenstander skal ikke kastes i søppelcontainerne og heller ikke hensettes utenfor søppelskuret. Papir og kartong skal legges i egne papircontainere som befinner seg i en egen bod.

Garasjen

16. Garasjeplassen skal holdes ryddig, og det må feies jevnlig. I garasjen skal det kun være biler, motorsykler og sykler. Bildekk kan lagres, men skal monteres på vegg.

17. Utlån, utleie eller plassbytte skal kun foretas med styrets godkjennelse og skal varsles skriftlig.

18. Følgende er forbudt i garasjen:

- Røyking.
- Tomgangskjøring.
- Alle former for lakkering.
- Utvendig vask av motorkjøretøy.
- Reparasjoner utover ordinært vedlikehold og som kan medføre oljesøl.

19. Kjøretøy som plasseres i garasjeanlegget skal ha gyldig forsikring som dekker skade på annen manns eiendom.
Eier av uregistrert kjøretøy må fremlegge slik forsikring.

20. Port og dører til garasjen skal alltid holdes låst.
Den som gjør inngrep j kjøreportens manøvreringssystem, vil bli holdt økonomisk ansvarlig.
Unødvendig opphold i garasjen er forbudt.

Dyrehold

20. Det er forbudt å holde dyr slik at det sjenerer andre beboere.

21. Det er forbudt å la hunder, katter og andre dyr gå løs i oppganger og på andre fellesarealer.
Eierne plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på sameiets område.

Utendørs arealer

22. Beboerne plikter å verne om plener, beplantninger og andre fellesanlegg.
Det er forbudt å kaste søppel på sameiets område. Skadevolder er økonomisk ansvarlig for reparasjoner, ekstra rengjøring og opprydding etter hærverk.

23. Matter, tepper og tøy skal luftes og bankes på anvist plass, men ikke i tiden fra kl. 1800 før helligdager til neste virkedags morgen kl. 0800.

24. Ballspill skal foregå på anvist plass.
Barns lek på sameiets område skal være avsluttet senest kl. 2100.

25. Det er forbudt å kjøre og parkere biler og andre motorkjøretøy på sameiets område.
Unntatt er syketransport, legebesøk, møbeltransport og transport av andre spesielt tunge eller uhåndterlige kolli.
Styret kan gi skriftlig dispensasjon fra denne bestemmelse til for eksempel uføre som er avhengige av å kjøre bil helt fram til inngangen.

Vaskeri

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

27. Brukerne skal rengjøre vaskeriet etter oppsatt plan.
Det er forbudt å benytte farge eller blekemidler i vaskemaskinen. Skade på maskinene på grunn av uansvarlig bruk medfører erstatningsansvar.

Meldinger / Henvendelser

28. Henvendelser til styret angående ordensregler skal gjøres skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Gvldighet / Supplerende bestemmelser

29. Disse regler erstatter husordensregler av 03.03.1998 og ordensregler for garasjeanlegget vedtatt på årsmøtet 24.03.1992.

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

EEEEEEEEEEEEEEEEEEE

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 helserisiko 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.

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

4. 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.

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?

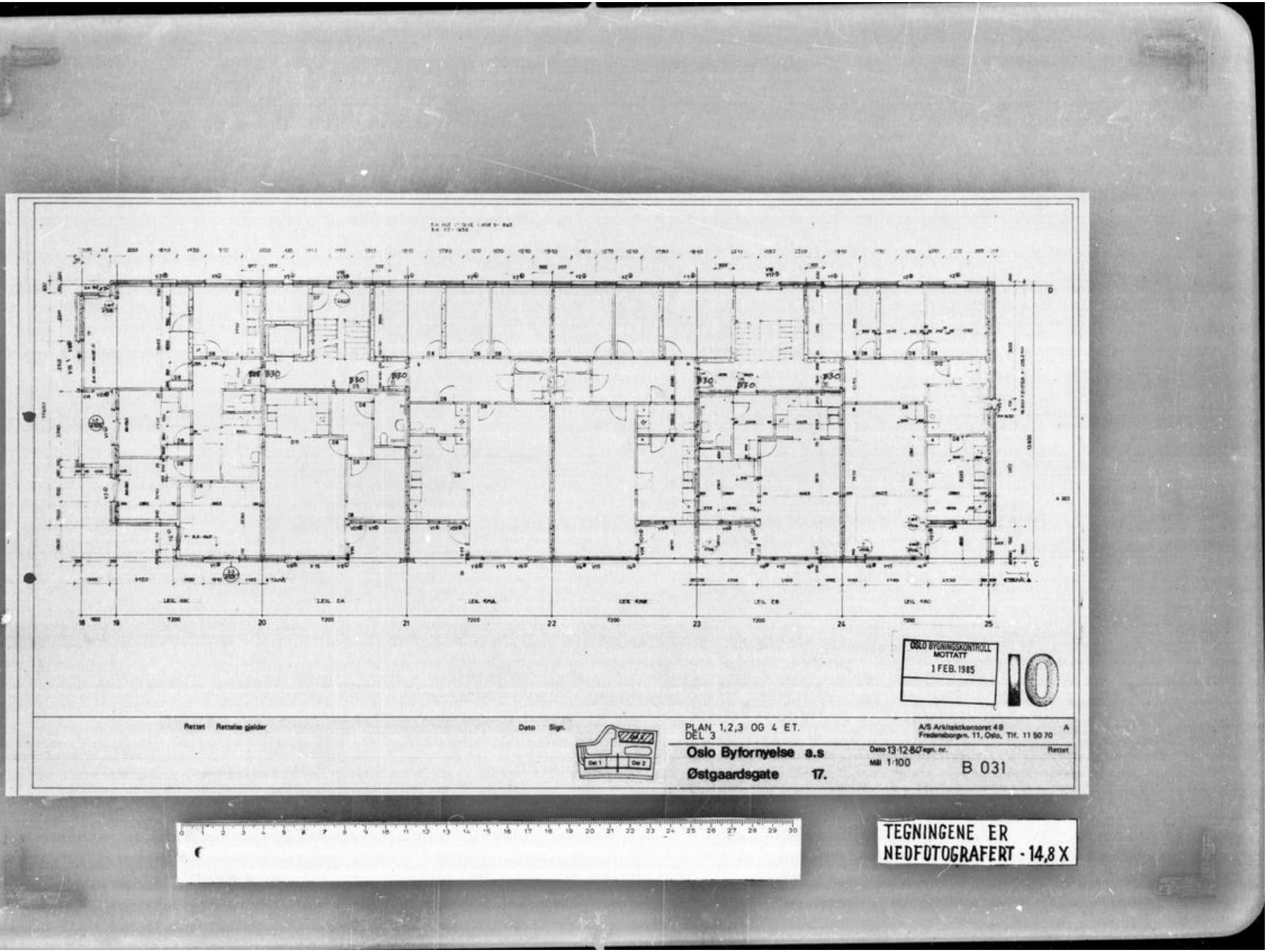
Endringen kan du se i Bonabo fra menyen "Min bolig" og "Felleskostnader". Logg inn i Bonabo fra www.usbl.no.

25.11.2025

Med vennlig hilsen

På vegne av styret i Vennelyst Boligsameie

Boligbyggelaget Usbl


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
1 FEB. 1985
Rettet Rettelse gjelder
Dato Sign.
PLAN 1,2,3 OG 4 ET.
DEL 3
A/S Arkitektkontoret 4 B
Fredensborgvn. 11, Oslo, Tlf. 11 50 70
Oslo Byfornyelse a.s
Østgaardsgate 17.
Dato 13-12-84 Tegn. nr.
Rettet
Mål 1:100
B 031
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 [illegible] 0560 OSLO 5 [illegible] 68 30 40
JOD/tfn

Oslo, den 28.okt.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Østgaards gate 17, blokk B.

Journalnr.
82/3302

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
21.10.88

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
Oslo Byfornyelse, Nedre gate 8, 0551 Oslo 5.

Byggemelder
A/S Ark.kont. 4 B, Fredensborgveien 11, 0177 Oslo 1.

Ansvarshavende
Leif Dammerud, Thor Furuholmen A/S, P.b. 5101 - Majorstua, 0301 Oslo 3.

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

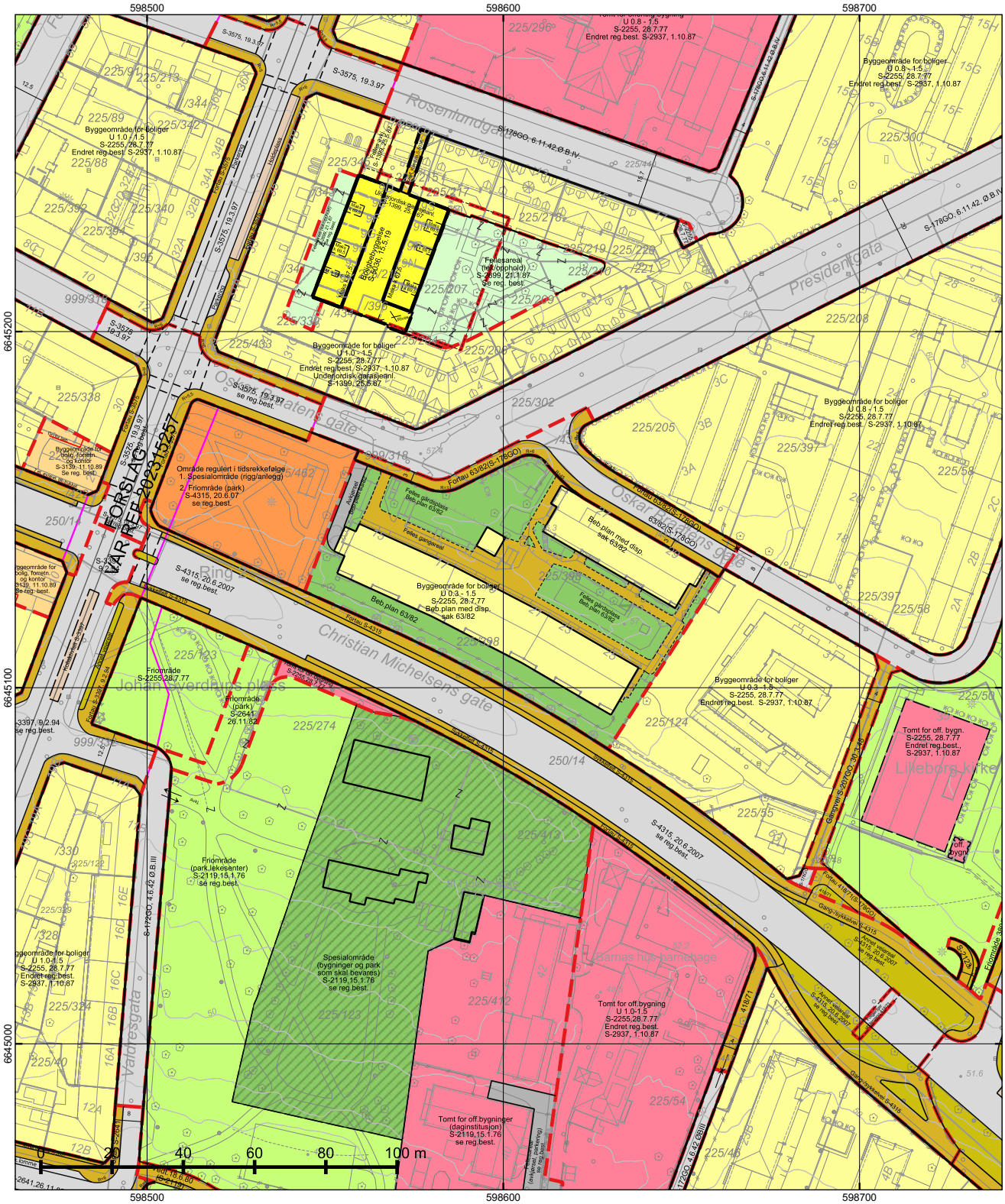
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

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

Stig o.a. ARKIVORD



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

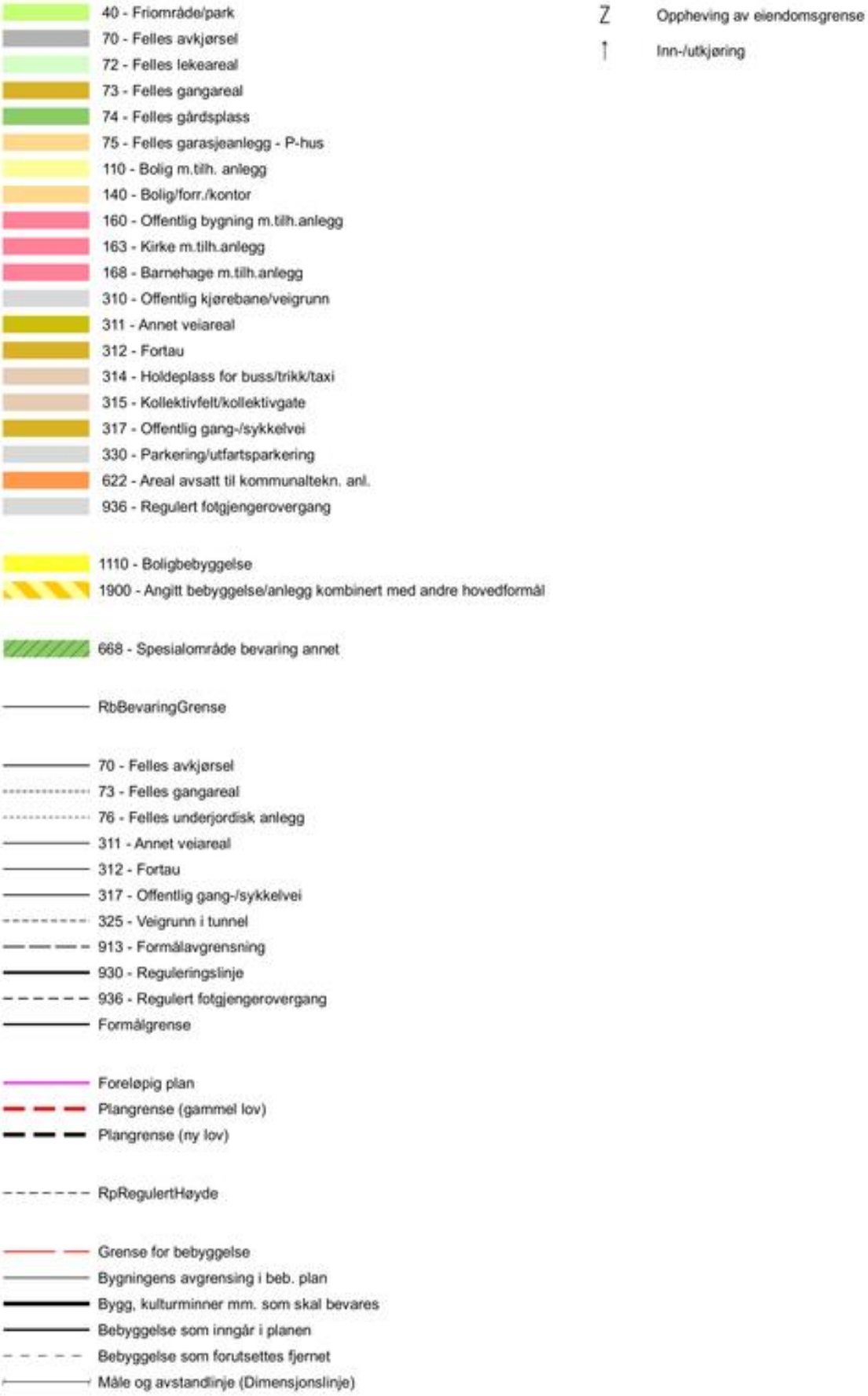
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

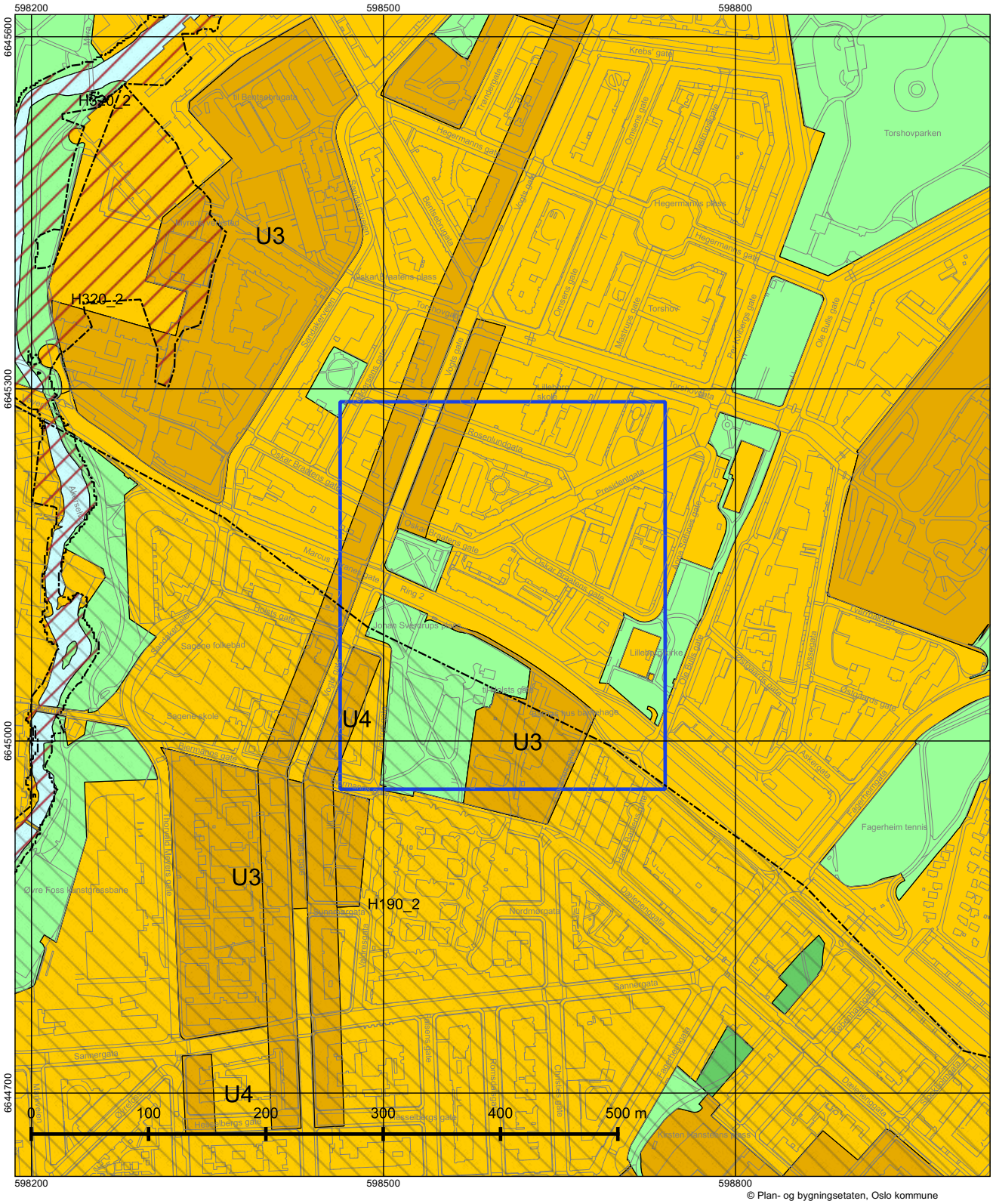
PlottID/Best.nr: 150099/ 86522706
Adresse: Oskar Braatens gate 27
Gnr/Bnr: 225/398
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© 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

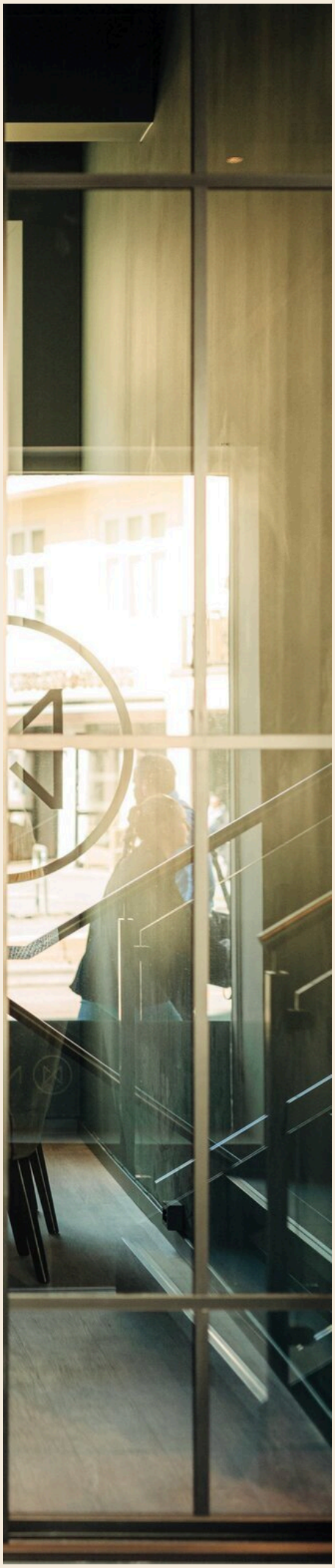


Velkommen til

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0031/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Oskar Braatens gate 29 0474 OSLO
Matrikkel: Gnr 225, bnr 398, snr 71 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Ingvild Skaranger

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