

# Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Treschows gate 19, 0470 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 222, bnr. 195

# Andelsnummer 51

**Sum areal alle bygg: BRA: 78 m<sup>2</sup> BRA-i: 70 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 05.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 22371-1599

Referansenummer: II4401

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



# Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



**TAKSTSAMVIRKE**  
AS

## Rapportansvarlig

Marcus Bratland

Uavhengig Takstingeniør

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454



**Norsk takst**

# 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 fuktøk.

## 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 byggregler

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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## 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

Bygningen ble bygget i 1951. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Pusset opp bad, toalettrom, kjøkken og overflater i boligen.

Opplysninger gitt av eier på befaringsdagen.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1951

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

En balkong av betongkonstruksjoner på ca. 6,3 m<sup>2</sup>, terrassebord lagt på gulvet. Rakkverk av betongkonstruksjoner med glassfelt.

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Valmet takkonstruksjon, antatt tekket med takstein(ikke besiktiget)

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med fiskebensparkett, vegg til vegg teppe og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,44 m.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

Badet er overflate oppusset i 2026.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Svane kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate/frontplate/sideplate av Stonedinavia Dekton Khalo med nedfelt vask. Integrert platetopp m/kullfilterventilator, stekeovn m/damp, combi ovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant nedfelt i innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad, gang og toalettrom.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

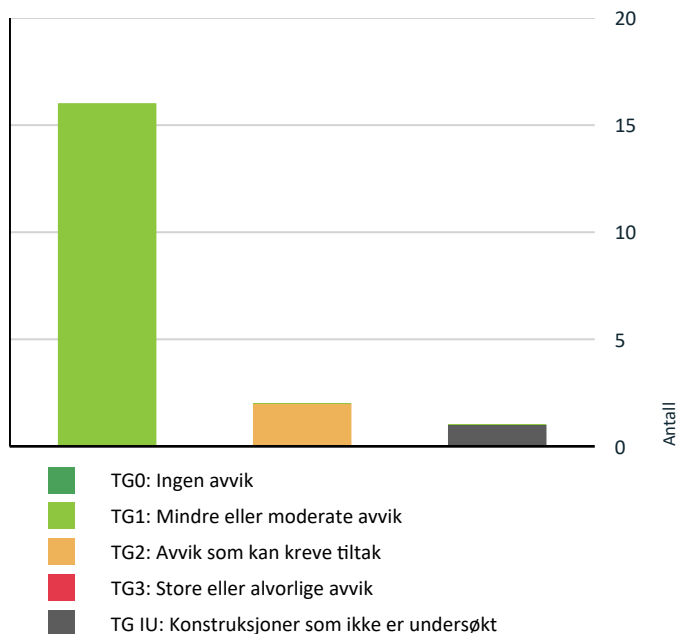
### Andelsleilighet

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

Tegningsgrunnlaget definerer ikke rommene.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

|         |                                                              |                             |
|---------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! TG IU | KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT                         |                             |
| !       | Våtrom > 7. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! TG 2  | AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                                   |                             |
| !       | Våtrom > 7. etasje > bad > Ventilasjon                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| !       | Kjøkken > 7. etasje > kjøkken > Avtrekk                      | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**  
1951

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

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Kommentar**

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2007.

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

**Kommentar**

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2007.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Kommentar**

En balkong av betongkonstruksjoner på ca. 6,3 m<sup>2</sup>, terrassebord lagt på gulvet. Rekkverk av betongkonstruksjoner med glassfelt.

## Andre utvendige forhold

**Kommentar**

Boligblokk bygget i 1938. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Valmet takkonstruksjon, antatt tekket med takstein(ikke besiktiget)

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

**Kommentar**

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater og betong. Gulv med fiskebensparkett, vegg til vegg teppe og fliser. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,44 m.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

## Kommentar

Etasjeskillere av betong.

## TG 1 Innvendige dører

### Kommentar

Formpressede innerdører med 1-speil.

## Andre innvendige forhold

### Kommentar

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad, gang og toalettrom.

## VÅTROM

### 7. ETASJE > BAD

#### Generell

### Kommentar

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

Badet er overflate oppusset i 2026.

### 7. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Kommentar

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

### 7. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater Gulv

### Kommentar

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

### 7. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Kommentar

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 7. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Kommentar

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

## 7. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Kommentar

Naturlig ventilering via lufteluke.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

## 7. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Kommentar

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 7. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Kommentar

Svane kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate/frontplate/sideplate av Stonedinavia Dekton Khalo med nedfelt vask. Integrert platetopp m/kullfilterventilator, stekeovn m/damp, combi ovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## 7. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Kommentar

Platetopp m/kullfilterventilator.

#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

# Tilstandsrapport

I henhold til NS 3600 kreves mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det anbefales å undersøke med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk ut av bygningen. Dersom dette ikke er tillatt, vil det ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad, og dagens løsning må aksepteres.

Konsekvensen av kun omluftsløsning er redusert luftkvalitet og økt risiko for lukt og fukt i kjøkkenet.

## SPESIALROM

### 7. ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

##### Kommentar

Toalettrom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett og servant nedfelt i innredning, spill m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Kommentar

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

#### TG 1 Avløpsrør

##### Kommentar

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

#### TG 1 Ventilasjon

##### Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### TG 1 Andre VVS-installasjoner

##### Kommentar

Det er opplegg for vaskemaskin i bod. Det er montert waterguard.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

## Kommentar

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

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**Ukjent** Eier kjenner ikke til arbeid utført før overtakelse. Elektrisk arbeid i forbindelse med oppussing i 2024-2025 er utført av autorisert elektriker. Opplysninger gitt av eier.

3. 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**

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

6. 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**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

8. 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**

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

**Ja**

10. 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** Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

**Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.**

## Generell kommentar

Det elektriske anlegget er delvis oppgradert i forbindelse med oppussing i 2024/2025, med nye kurser og nytt skjult anlegg.



# 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

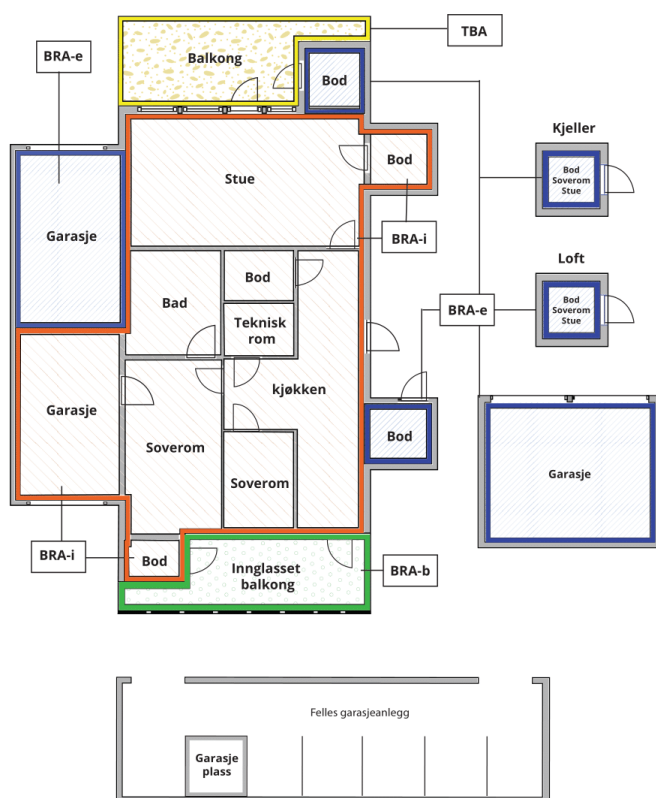
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningssakkyndige 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

## Andelsleilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           |                               | 3                           |                            | 3   |                                 | 3                           | 6               |
| 7. etasje      | 70                            | 1                           |                            | 71  | 6                               |                             | 71              |
| Kjeller        |                               | 4                           |                            | 4   |                                 |                             | 4               |
| <b>SUM</b>     | <b>70</b>                     | <b>8</b>                    |                            |     | <b>6</b>                        | <b>3</b>                    | <b>81</b>       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>78</b>                     |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft      |                                                          | Bod                         |                            |
| 7. etasje | Entré, bad, toalettrom, 2 soverom, kjøkken, bod, og stue | Bod                         |                            |
| Kjeller   |                                                          | Boder                       |                            |

## Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.

Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på [www.romly.no](http://www.romly.no)

Kommentarer til beregning av areal:

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.

Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter (markert med kryss) er medtatt. Leiligheten har flere større sjakter i forbindelse med bad, WC og vaskerom.

Innhukk i dør mot terrasse og inngang er medtatt.

Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning.

Leiligheten disponerer 4 boder:

7 etasje. Bod: 0,59 m<sup>2</sup> BRA-e

Loft. Bod med skråtak: 6,0 m<sup>2</sup> BRA-e, 3,3 m<sup>2</sup> ALH

Kjeller Bod: 3,0 m<sup>2</sup> BRA-e

Kjeller Bod: 0,78 m<sup>2</sup> BRA-e

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegningsgrunnlaget definerer ikke rommene.

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se sammendrag for info.

☒ Ja

☐ Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                   | Rolle         |
|-----------|-----------------------------|---------------|
| 05.3.2026 | Marcus Bratland             | Takstingeniør |
|           | Eivind Henrik Krane Heimdal | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 222  | 195  |      | 0    | 962.7 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Treschows gate 19, 0470 OSLO

### Hjemmelshaver

TRESCHOWSGATE BORETTSLAG. Org.nr.  
948554984

## Andelsobjekt

| Boligselskap              | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører                   | Eier av adkomstdokumenter   |
|---------------------------|-----------|-----------|------------------------------------|-----------------------------|
| /Treschowsgate Borettslag | 948554984 |           | OBOS<br>EIENDOMSFORVALTNIN<br>G AS | Eivind Henrik Krane Heimdal |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Andel fellesformue    | Andel fellesgjeld     |
|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 51           | 297 217    31.12.2025 | 295 079    31.12.2025 |

### Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

## Forsikring

| Selskap                                                                | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|------------------------------------------------------------------------|----------|------|----------------|--------------|
| Gjensidige Forsikring Asa                                              | 90288613 |      |                |              |
| <b>Kommentar</b><br>Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret. |          |      |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse        | Dato | Kommentar | Status           | Sider | Vedlagt |
|--------------------|------|-----------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring      |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Megleropplysninger |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger          |      |           | Gjennomgått      |       | Nei     |
| 3d-scan (Romly)    |      |           | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 06.03.2026 |           |
| 2       | 06.03.2026 |           |

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 tjenestetyster.

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

### PRESISERINGER

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

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

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

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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 fukttinnhold 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

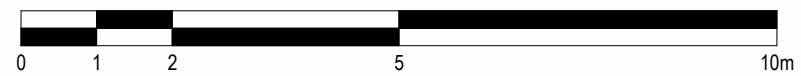
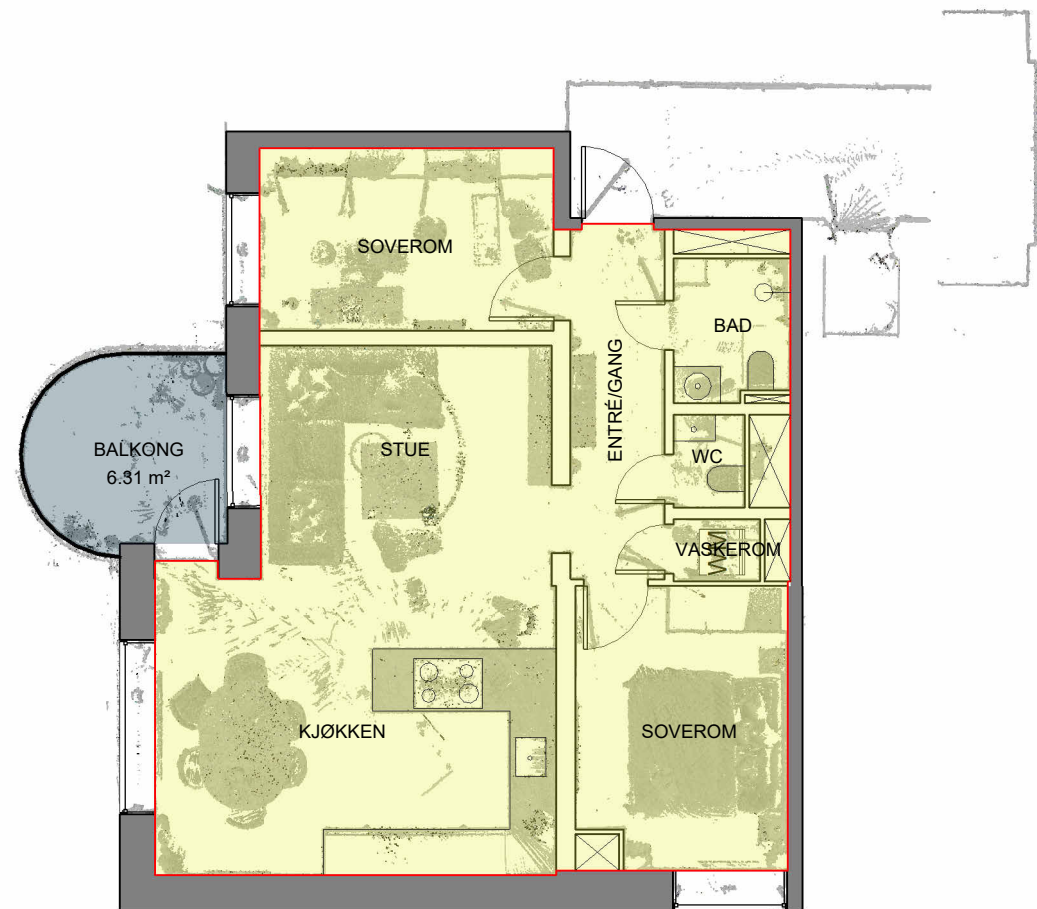
- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

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

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

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



- 69,52 m² Internt bruksareal (BRA-i)
- 6,31 m² Åpent areal-terrasse/balkong

|            |              |            |                   |                    |
|------------|--------------|------------|-------------------|--------------------|
| Etasje:    | Referanse:   | Målestokk: | Adresse           |                    |
| 7          | Q126031380   | 1 : 100    | Treschows gate 19 |                    |
| Tegnet av: | Kontrollert: | Format:    | Dato:             | Oppdragsgiver:     |
| VU         | FND          | A3         | 05.03.2026        | Takstkonsulent1 AS |

Romly

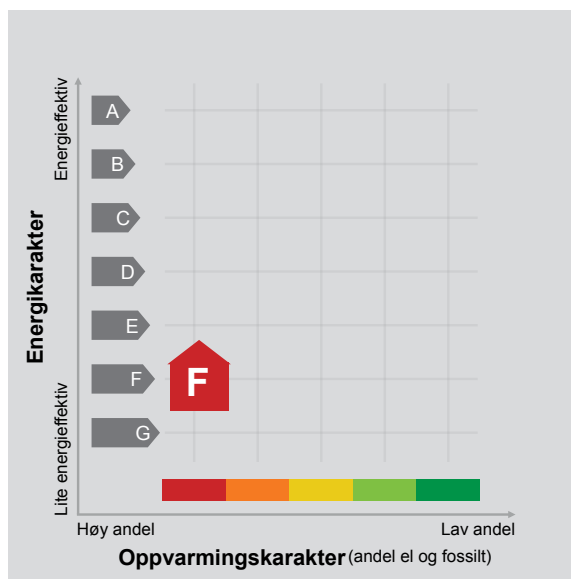
Verifisert areal.



# ENERGIATTEST



|                   |                                               |
|-------------------|-----------------------------------------------|
| Adresse           | Treschows gate 19                             |
| Postnummer        | 0470                                          |
| Sted              | OSLO                                          |
| Kommunenavn       | Oslo                                          |
| Gårdsnummer       | 222                                           |
| Bruksnummer       | 195                                           |
| Seksjonsnummer    | —                                             |
| Andelsnummer      | —                                             |
| Festenummer       | —                                             |
| Bygningsnummer    | 80548664                                      |
| Bruksenhetsnummer | H0702                                         |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-243530                      |
| Dato              | 30.12.2025                                    |
| Innmeldt av       | Trykk 'Hjelp' for informasjon om registrering |



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1952  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 67  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

| Adresse           | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|--------------|
| Treschows gate 19 | 80548664       | H0702             | 0              | 0           | 51           |

| Enhet                        | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori             | BOLIGBLOKKER  |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2             |
| Bygningstype                 | LEILIGHET     |
| Byggeår                      | 1952          |

| Byggstandard |
|--------------|
| Type bygg    |
| TEK standard |

| Energivurdering         |
|-------------------------|
| Pliktig energivurdering |
| Kjelanlegg              |
| Er vurdering opplastet  |
| Dato for opplastning    |
| Varmeanlegg             |
| Er vurdering opplastet  |
| Dato for opplastning    |
| Kjøleanlegg             |
| Er vurdering opplastet  |
| Dato for opplastning    |
| Ventilasjonsanlegg      |
| Er vurdering opplastet  |
| Dato for opplastning    |

|                                                                                           |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Areal yttervegger                                                                         | 43 m²           |
| Areal tak                                                                                 | 67 m²           |
| Areal gulv                                                                                | 0 m²            |
| Areal vinduer, dører og glassfelt                                                         | 12 m²           |
| Oppvarmet BRA                                                                             | 67 m²           |
| Totalt BRA                                                                                | 67 m²           |
| Oppvarmet luftvolum                                                                       | 160 m³          |
| U-verdi for yttervegger                                                                   | 0,27 W/(m²·K)   |
| U-verdi for tak                                                                           | 0,42 W/(m²·K)   |
| U-verdi for gulv                                                                          | 0,00 W/(m²·K)   |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt                                                   | 1,40 W/(m²·K)   |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt                                                | 18,1 %          |
| Normalisert kuldebroverdi                                                                 | 0,09 W/(m²·K)   |
| Normalisert varmekapasitet                                                                | 223,4 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall                                                                              | 1,50 1/h        |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               |                 |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner                                               | 0 %             |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 %             |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 2,50 kW/(m³/s)  |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 1,50 kW/(m³/s)  |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1,70 m³/(m²·h)  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 81 %            |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 50 W/m²         |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden                                         | 21,0 °C         |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet                                          | 250 %           |
| Settpunkt-temperatur for kjøling                                                          | 22,0 °C         |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m²          |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)                                                    | 0,00 kW/(l/s)   |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming  | 16 h |
| Driftstid kjøling     | 24 h |
| Driftstid lys         | 16 h |
| Driftstid utstyr      | 16 h |
| Driftstid varmtvann   | 16 h |
| Driftstid personer    | 24 h |

|                                                                                                     |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden                                                   | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden                                                 | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden                                                      | 3,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden                                                    | 1,80 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden                                                   | 5,10 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden                                                 | 0,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden                                                  | 1,50 W/m <sup>2</sup> |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)                                                 | 0,55                  |
| Gjennomsnittlig karmfaktor                                                                          | 0,20                  |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00                  |
| Oppvarmingssystem(er)                                                                               | Direkte elektrisk     |
| Varmefordelingssystem                                                                               | Punktoppvarming       |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling                                                    |                       |
| Manuell eller automatisk solskjerming                                                               | MANUELL               |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

|                                                                                                       |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg       | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem            | 0,35 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe             | 0,65 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                  | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem                                      | 0,82 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg                                                  | 2,45 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg                                    | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet                               | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

|                                                                                                        |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet                               | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet                               | 0,90 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

|                                                                                                              |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem            | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet                               | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

|                                                                                                                         |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere                                           | 0,98 |

|                                                                                                                                               |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde                                                                                                                          | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning                                                                                                                            | 10.6.2016        |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene |                  |

#### Beregningsprogram

|                                                          |                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|
| Navn programvare                                         | SIMIEN                  |
| Versjon                                                  | 6.001                   |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

#### Energirådgiver

|       |                                               |
|-------|-----------------------------------------------|
| Firma | Trykk 'Hjelp' for informasjon om registrering |
|-------|-----------------------------------------------|

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

|                        |        |
|------------------------|--------|
| Romoppvarming          | kWh/år |
| Ventilasjonsvarme      | kWh/år |
| Varmtvann              | kWh/år |
| Vifter                 | kWh/år |
| Pumper                 | kWh/år |
| Belysning              | kWh/år |
| Teknisk utstyr         | kWh/år |
| Romkjøling             | kWh/år |
| Ventilasjonskjøling    | kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | kWh/år |

|                                                                          |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 14 907 kWh/år                   |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 224,17 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 12 297 kWh/år                   |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 224,17 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 14 907 kWh/år                   |

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet     | 0 kWh/år                |
| Olje             | 0 liter/år              |
| Gass             | 0,0 Sm <sup>3</sup> /år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år                |
| Biobrensel       | 0 kg/år                 |
| Annen energivare | 0 kWh/år                |
| Totalt           | 0 kWh/år                |

##### Beregnet levert energi ved normalklima

|                  |               |
|------------------|---------------|
| Elektrisitet     | 14 907 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år      |
| Gass             | 0 kWh/år      |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år      |
| Biobrensel       | 0 kWh/år      |
| Annen energivare | 0 kWh/år      |
| Totalt           | 14 907 kWh/år |

|                                      |        |
|--------------------------------------|--------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 92,8 % |
|--------------------------------------|--------|

EMERA NO1 AS  
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01250052 . Vår ref.: 0067-1-742

Dato: 19.02.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: TRESCHOWSGATA BORETTSLAG  
Organisasjonsnr: 948554984  
Andelseier: Heimdal, Eivind Henrik Krane  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 742  
Adresse: Treschows Gate 19, 0470 OSLO  
Andelsnummer: 51  
Gnr. 222  
Bnr. 195

Borettsinnskudd: Kr. 5 900,00 ,–

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90288613.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskap 67 (Treschowsgaten Brl.) eier 100% av aksjene i selskap 68 (Treschowsgaten Næringslokaler AS). På den ordinære generalforsamlingen den 01.06.2017 ble det vedtatt å innføre en årlig ordning hvor selskap 67 henter ut overskudd fra selskap 68 som brukes til å betale andelseierne påfølgende ""skatt på utbytte"" samt delnedbetale fellesgjeld. Se protokollen fra generalforsamlingen for mer informasjon. I tråd med vedtak på generalforsamlingen skal det utbetales ordinært utbytte fra Treschowsgate Næringselskap (selskap 068) til eier Treschowsgate borettslag (selskap 067) for regnskapsåret 2017. Borettslaget vil bruke denne utbetalingen til å betale for det kommende arbeidet med uttrekksrørene, altså slik at man slipper å ta opp tilleggs lån for dette. 29,76% av dette utbyttet som borettslaget får fra selskap 068, skal borettslaget utbetale til hver enkelt andelseier i tråd med husleiebrøken. Dette som kompensasjon for den utbyttebeskatning som vil komme på den enkelte andelseiers likning for 2017 og som må gjøres opp i 2018. Hver enkelte andelseier vil i 2018 motta et brev fra OBOS med opplysning om hvilket beløp som skal føres i selvangivelsen som utbytte samt posthenvisning (hvor det skal føres). Det vil sendes ut i god tid før selvangivelsen blir distribuert. Utbetalingen som kompensasjon for skatten, vil skje til sommeren neste år. Det er først da skatteberegningen for 2017 foreligger. OBS: Den som selger sin andel etter at slik utbetaling er mottatt, må selv ta med dette forholdet i avtale med den som kjøper andelen. Garasje: Borettslaget disponerer 21 stykk garasjeplasser i Treschowsgate Næringslokaler AS (selskap 68) som er mulighet til å leie hvis ledig. Se regler i husordensreglene om at man blant annet må ha bodd i borettslaget minst ett år før leie. For å sette seg på liste, må styret kontaktes. Parkeringsleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Se borettslagets hjemmeside for ytterligere informasjon. Styret fikk på den ordinære generalforsamlingen den 01.06.2017 mandat til montering av ladestasjoner for el-/hybridbil og mulighet for styret til å arbeide for noe sykkelparkering i garasjen i Treschowsgate 19B. Se protokoll fra generalforsamlingen for mer utfyllende informasjon. Formue: Høy formue på leilighetene skyldes at borettslaget eier Treschowsgate Næringslokaler AS (selskap 68) og skattemessig formuesverdi av aksjene blir fordelt som formue på alle andelseierne. I regnskapet er det kun kostpris på aksjene som fremkommer. Kostnad bredbånd økes til kr 195 f.o.m 01.01.25. Felleskostnader øker med 5% fra og med 01.02.2025

**Selskapets totale lån og vilkår:**

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenr.:         | 98208465783           |
| Lånetype:        | Annuitetslån          |
| Rentesats:       | 5,09%                 |
| Restsaldo        | 1 501 119,00          |
| Innfrielsesdato: | 30.09.2054            |
| Type rente:      | Flytende rente        |
| Terminer i året: | 12                    |
| IN-avtale:       | Nei                   |

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenr.:         | 98208740466           |
| Lånetype:        | Annuitetslån          |
| Rentesats:       | 5,19%                 |
| Restsaldo        | 21 027 422,00         |
| Innfrielsesdato: | 28.01.2056            |
| Type rente:      | Flytende rente        |
| Terminer i året: | 12                    |
| IN-avtale:       | Nei                   |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 372,00,-

Herav:

|                 |               |                         |
|-----------------|---------------|-------------------------|
|                 | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
| Bredbånd        | 195,00        |                         |
| Felleskostnader | 6 177,00      |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 443,-     |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 16 895,-  |
| Annen formue:                    | 297 217,- |
| Gjeld:                           | 295 079,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenummer:       | 98208465783           |
| Restsaldo:        | 25 882,10             |
| Kapitalkostnader: | 143,25                |
| IN-avtale:        | Nei                   |

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenummer:       | 98208740466           |
| Restsaldo:        | 362 537,36            |
| Kapitalkostnader: | 1 164,55              |
| IN-avtale:        | Nei                   |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 388 419,47,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**



**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bendik Hoff Hjort pr. e-post: [bendik.hoff.hjort@obos.no](mailto:bendik.hoff.hjort@obos.no) eller telefon: 22 86 82 42.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Anne-Lise Siljeholm Hansen, e-post: [treschowsgt@styrommet.no](mailto:treschowsgt@styrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

|                                         |    |         |
|-----------------------------------------|----|---------|
| Eierskiftegebyr                         | kr | 6.725,- |
| Innmelding i OBOS                       | kr | 500,-   |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.406,- |

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

### **Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

### **Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

| <b>Type gebyr</b>                                                                                     | <b>Beløp</b>                             | <b>Betales av:</b>            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten<br>(dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)                      | Kr 8406,-<br>Selger/kjøper(avtalefrihet) |                               |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett<br>(dersom forkjøpsretten benyttes)                                  | Kr 8406,-                                | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr                                                                                       | Kr 6725,-                                | Selger                        |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.<br>(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,-                                | Selger                        |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref:

Dato:

## SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

|                |                       |                                    |
|----------------|-----------------------|------------------------------------|
| Bolig. nr:     | Selskapsnr:           | Selskapsnavn (borettslagets navn): |
| Ny andelseier: | Leilighetens adresse: |                                    |
| Medeier:       |                       |                                    |

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til  
oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

# Vedtekter

for Treschowsgate borettslag org nr 948 554 984

Vedtatt på ordinær generalforsamling 7. juni 2006.

Endret på ordinær generalforsamling 23. mai 2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen



### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

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

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantessikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

### **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg

selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

#### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



## **HUSORDENSREGLER TRESCHOWSGATE BORETTSLAG**

Endret på ordinær generalforsamling 06.05.2019

### **INNLEDNING**

Er beboernes eiendom. Det er de som eier leilighetene og som i fellesskap er økonomisk ansvarlige for at eiendommen er i førsteklases stand. Alle utgifter dekkes av husleien. Det er beboerne som må skape de forhold som sikrer den ro, orden og trygghet i hjemmet og hever borettslagets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom beboerne, samt for å holde den høyest mulige sosiale standard med minst mulig utgifter, har en i husorden gitt enkle regler som skal overholdes.

Husordenens bestemmelser er vedtatt på generalforsamlingen og gjelder som en del av leiekontrakten. Mulige endringer fra styret, ved rundskriv eller oppslag, gjelder i tillegg til husordenen. Portneren skal passe på at husordenen blir fulgt og har plikt til å melde eventuelle forsømmelser og misbruk til styret.

### **ALMINNELIGE ORDENSREGLER**

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Balkonger må ikke brukes til unødig tørking og lufting av tøy. Det skal ikke oppbevares /lagres / luftes på balkongene som fremstår sjenerende fra gateplan. Benyttelse av balkongene skal følge husordensreglenes formuleringer om ro. Det er ikke anledning til å bruke åpen ild for fremstilling av mat på balkongene. De som ønsker å grille på balkongen må benytte elektrisk grill.

Flaggstenger, antenner, markiser, utvendige persienner, skilter eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning fra styret.

Fotballsparking og ballkasting er ikke tillatt på borettslagets områder.

Vern om plener og beplantninger. Kast ikke mat ut av vinduene til fuglene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Alle inngangs- dører, lofts- og kjellerdører skal alltid være låst. Vær vennlig å påse at utgangsdørene alltid går i lås.

Det er ikke tillatt å bruke bart lys i loft eller kjeller.

### **REGLER OM RO I LEILIGHETENE**

Vis hensyn til naboene.

Støyende aktivitet, bruk av drill eller banking er ikke tillatt før kl.0800 og etter kl. 2100 på hverdager. Lørdager må det være ro før kl. 10 og etter kl. 17.

Bruk av drill eller banking er ikke tillatt på søn- og helligdager, samt høytidsdager.

Ved selskapelighet og ved større vedlikehold av leiligheten, meld fra til styret, så styret kan meddele beboerne om dette ved oppslag eller lignende.

TV og stereoanlegg må ikke settes så høyt at det sjenerer naboene.

### **DYREHOLD**

Hunde- og kattehold er tillatt. Hunde- og kattehold forutsetter at andelseier har søkt styret skriftlig i forkant av anskaffelse.

## **SØPPEL OG RENHOLD**

Husholdningsavfall skal ikke henses utenfor entredør, eller i andre deler av fellesarealene, men umiddelbart bringes direkte til egnet søppelcontainer. Alt hensatt i fellesarealer, herunder på loft og kjeller, samt ute blir fjernet for eiers regning og risiko. (For eksempel avfall etter opp-pussing, nyinnkjøp av innbo og annet avfall skal ikke kastes blant husholdningsavfallet, men fjernes av den enkelte andelseier og kastes på offentlig eller kommunalt godkjent avfallsplass. Dette gjelder også juletrær.)

Borettslaget skal ikke bidra til å mate rottene i kloakksystemet. Det skal derfor ikke kastes/helles matrester, ei heller matfett (varmt eller kaldt) i rørene – verken på kjøkken, bad eller toalett – ei heller i selve toalettet.

OBS! Det er kun husholdningsavfall som kan kastes i søppelskurene. Større ting som pappesker o.l. må deles opp så de får plass i søppelkassene. Annet større avfall eller spesialavfall må fjernes av beboerne.

## **VASKERIENE**

Maskiner kan benyttes hverdager kl. 08.00 - kl 22.00, samt lørdag og søndag kl. 10.00 – 18.00. På helligdager og høytidsdager kan ingen bruke vaskeriet.

Rommene i vaskeriet skal rengjøres og eventuelt luftes etter bruk. Alle må fjerne lo og søppel fra sluk og tørketrommelen. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn gårdens beboere.

Det er montert kortautomat i vaskeriet. Hver andelseier som ønsket det får utlevert ett kort med 45 vask. Ekstra vaskekort kan kjøpes av styret for kr. 200,-.

## **BAD OG WC**

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må kun brukes klosettpapir.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.

Unngå sjenerende sus i rørene, skru aldri en kran helt opp.

Husk minst mulig tapping av vann om natten.

Andelseier har vedlikeholdsansvaret for de vann- og avløpsrør som betjener deres leilighet. Dvs. at den enkelte beboer selv må sørge for nødvendig vedlikehold som f.eks. holde vannlåser, sluk og rørføring i egen leilighet rene (dette gjelder da rørføring mellom eget utstyr og rør som betjener mer enn egen leilighet).

Ved endringer på våtrom, som medfører brudd/arbeid på membransystemer eller rørsystemet (f. eks. installasjoner av badekar, dusj-kabinett, klosettskål, vask o.l.) må dette utføres av autoriserte fagfolk. Andelseierne står økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på naboileiligheter eller bygget forøvrig, hvis skaden skyldes ufagmessig arbeid.

## **VENTILASJON**

Ventilasjonssystemet i borettslaget er basert på mekanisk avtrekksventilasjon, dvs. at det kun er vifter på avtrekket. Dette er ventilene som trekker luft ut av leilighetene og slipper denne ut over luftepipene på tak (ventilasjonsluker på bad, toalett og kjøkken).

Tilluftsventilene er alle ventilasjons-luker som sitter i yttervegg eller som luftespalte i vindu.

Man må ha både tilluftsventiler og avtrekksventiler åpne for at ventilasjonssystemet skal fungere, dvs. stenger man enten tilluft eller avtrekkventiler, så slutter ventilasjonen å fungere i din leilighet.

For at dette avtrekkssystem skal virke som det skal, må den enkelte leieboer selv tilføre friskluft. Dette gjøres med de luker som finnes på yttervegger i leiligheten og luftspalter på vinduene må åpnes slik at man får tilført luft som bidrar til nødvendig luftsirkulasjon i rommene. For å sikre nødvendig ventilasjon i leilighetene må også lufteluker mot de indre luftekanaler i blokkene for avtrekksluft holdes åpne (luker mot ventilasjonskanaler på bad, toalett og kjøkken er avtrekksventiler).

Det må kun brukes ventilatorer/avtrekk med kullfilter. For ikke å ødelegge ventilasjonen for de øvrige beboerne i blokken, er det ikke tillatt å koble ventilator/avtrekk over komfyr inn på ventilasjonskanalene eller ut av yttervegg.

Borettslaget har installert varmepumper på avtrekksluften, dvs. at den varme luften man trekker ut av leilighetene bidrar til å varme opp varmtvannet i det felles varmtvannssystemet. Med bakgrunn i dette systemet er det viktig at alle beboere bruker ventilasjonssystemet iht. ovenstående.

Det er montert avgassvifter på pipeløpene. Disse vil være påsatt under hele fyringssesongen. I denne perioden må man passe ekstra godt på at leiligheten får tilførsel av luft utenfra.

Det er strengt forbudt å gjøre endringer på fellesanleggene for pipeavtrekk og avtrekksvifter. Feil bruk kan føre til skader på anlegget og røykskader i leilighetene.

Etter pålegg fra brannvesenet og for at det skulle bli overtrykk i repoene ved heisene, ble det montert frisklufttilførsel fra kjellerene, som tilfører friskluft i hver etasje. Lufting gjennom trappe-oppgang må skje minst mulig. Feil bruk av ventilasjon kan forårsake ulemper for den enkelte leieboer og ventilasjonen generelt.

### **INSTALLASJONER INKLUDERT RØYKVARSLER**

Det er ikke anledning for andelshaverne å endre på de faste elektriske installasjoner. Andelseier må påse at røykvarsler er rengjort og i orden til enhver tid og at batteriet skiftes ved behov.

Brannsikringstiltak som er bekostet av borettslaget og utplassert i den enkelte andel kan ikke endres, ei heller fjernes av den enkelte andelseier. Styret forsøker til enhver tid å ha installasjoner som kan hjelpe beboerne. Dette utføres i samråd med fagfolk.

### **YTRE UTBEDRINGER**

Det må ikke lages hull av noe slag i blokkenes ytre husvegger grunnet isolasjon og bekledning ("pussystem"). Det er ikke anledning til å montere lamper, blomsterkasser, flaggstangfeste, el.likn. i blokkenes ytre husvegg. Eventuelle blomsterkasser bør stå på balkong-gulv, eventuelt henges etter fuktsikret montering innvendig på ytre balkongvegg.

Det er ikke anledning til å ta ut deler av balkongens vindskjermer.

Eventuelle utvendige markiser som er godkjente av styret med hensyn til farge og utforming, må monteres på vinduramme.

Eventuelt flaggstangfeste kan monteres på vinduramme.

Eventuell skade som oppstår enten i pussystemet, eller i balkongbrystningene må utbedres av fagfolk i samråd med styret.

Ved bruk av balkonggress/matter etc. skal dette fjernes på høsten for at balkonggulvbelegget kan tørke. Det anbefales å rengjøre balkong-gulvbelegget, ev. skuring kun med myk børste, regelmessig både med hensyn til hygiene og estetikk, men også da regelmessig rengjøring øker levetiden av gulvbelegget.

Det er viktig at det ikke lages hull i membranen på balkonggulvene. Beboere må derfor være forsiktige med skarpe gjenstander. Eventuell utbedring av skade på balkonggulvmembran utføres i samråd med styret og ved bruk av godkjente materialer.

Eventuell maling til vinduramme, balkongdør, husvegg, balkongvegg, balkongbrystning, balkonggulv eller annen ytre utbedring skal før bruk godkjennes av styret med hensyn til type og farge.

Balkongenes utforming tåler av sikkerhetsmessig årsak ikke uten videre ytterligere belastning. Det er derfor ikke anledning til å montere fliser eller liknende på balkongulv uten at belastningsberegning er utført av fagpersoner og godkjent av styret.

### **PARKERING**

Bilparkering er ikke tillatt på borettslagets område, unntatt for av- og pålessing. Vær obs vinterstid: Stans minst mulig der det er lagt varmekabel, denne vei er for fotgjengere.

Parkeringskilter må overholdes. Biler på borettslagets område borttaues uten forvarsel for bileiers regning og risiko dersom parkering ikke er forhåndsavtalt med styret.

### **FREMLEIE**

Fremleie må godkjennes av styret. Fremleieren plikter å sette leieren inn i husordensreglene. Ulovlig fremleie kan medføre utkastelse.

### **PORTNERTJENESTE**

Portnertjenesten utføres av innleid vaktmesterfirma.

### **DØRCALLINGANLEGG**

Utbedringer av ekstraustyr, for eksempel bildemonitor, må bekostes av den enkelte andelseier.

### **HEISENE**

Heisene er kun sertifisert til å befrakte personer.

### **REGLER FOR BILOPPSTILLINGSPLASS I GARASJEANLEGGET**

- A) Biloppstillingsplass kan kun leies av andelseiere som bor i Treschowsgata Borettslag, av deres husstandsmedlemmer eller av ens om bor i boligen etter borettslagsloven ! 5-6 (1) nr 3, dvs av ektemake, slektning, i rett opp- eller nedstigende linje eller forsterbarn, jf folkeregisteret, og som eier bil.
- B) Den som ønsker biloppstillingsplass kontakter styret for å bli satt på liste.
- C) For å kunne leie biloppstillingsplass må en ha bodd minst 1 år i borettslaget.
- D) Biloppstillingsplassen skal bare benyttes til leierens bil. Fremleie er ikke tillatt.
- E) Ved venteliste for biloppstillingsplass, forbeholder styret seg rett til å anse biloppstillingsplass som har stått ubenyttet i en sammenhengende periode på minst 3 måneder, som oppsagt. Styret vil i så fall varsle leier om dette og reforedele biloppstillingsplassen til aktuell på venteliste.
- F) Bilen må ha gyldig registreringsnummer og være i kjørbær stand.
- G) Biloppstillingsplassen kan ikke benyttes til lagring av løse gjenstander, og det er strengt forbudt å oppbevare ildsfarlige væsker på kanner og lignende. Leieren kan oppbevare max. 4 bildekk ved sin oppstillingsplass.
- H) Det er ikke adgang til å vaske bilen, ei heller til å utføre sjenerende reparasjonsarbeider.

- I) Port og dør til garasjeanlegget skal til enhver tid være låst.
- J) Leieren må ikke foreta forandringer, innredning eller montere elektriske opplegg ved biloppstillingsplassen.
- K) Det påhviler leieren å besørge og bekoste det innvendige vedlikehold og rengjøring av biloppstillingsplassen. Leieren plikter å behandle biloppstillingsplassen og eiendommen ellers med behørig aktsomhet, og å holde ro og orden på eiendommen.
- L) Gårdselskapets forsikringer dekker ikke forsikring av bilene og løsøre vedrørende bilene.

# Protokoll til årsmøte 2025 for TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948554984

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. mai kl. 09:00 til 23. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hjort som digital møteleder.

#### Forslag til vedtak:

Bendik Hjort er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak:

Idun Lyngstad og Trude Pedersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000, -.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 130.000, -.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne-Lise S. Hansen (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne-Lise S. Hansen

### Nestleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Atle Berger (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Atle Berger

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Trym Skoglund (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Trym Skoglund

#### **Styremedlem (1 år) (1 år)**

Følgende ble valgt:

Jon Vesterøy (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jon Vesterøy

#### **Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Eivind Blankenborg (26 stemmer)

Jens Kristian Huseby (25 stemmer)

Per August Krämer (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eivind Blankenborg

Jens Kristian Huseby

Per August Krämer

#### **Valgkomite (1 år)**

Følgende ble valgt:

Ragnhild Krüger (26 stemmer)

Anna Nordaunet (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ragnhild Krüger

Anna Nordaunet

### **7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### **Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Anne-Lise S Hansen (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anne-Lise S Hansen

#### **Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Atle Berger (28 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Atle Berger





# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 67

TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. oktober kl. 16:00 og lukker 20. oktober kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/67>

## Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Orienteringssaker

### Heisene i begge blokker

Styret har i noe tid arbeidet med innhenting av tilbud for ny heis. Det er dessverre veldig dyrt. Gjennom de tilbud vi så langt har mottatt koster et slikt bytte ett sted mellom kr.4.000.000 og kr 5.000.000 (inkl. mva). (Styret har også mottatt tilbud på å alene skifte det elektriske i heisene. Dette vil i så fall ha en lavere kostnad, men vil nok ikke løse den ustabile heissituasjonen vi opplever da det erfaringsmessig er heisdeler som går i stykker og disse blir det vanskeligere og vanskeligere å fremskaffe siden heisene er så pass gamle.)

Heisbytte vil måtte finansieres med låneopptak av borettslaget (dvs. økning av fellesgjelden). For å betjene dette, må husleien økes. Det kan i så fall se ut til en økning på ca kr. 400 pr måned pr andel. Det tar tid å bestille nye heiser, det gjør også selve arbeidet med heisbyttet.

*Mer konkret informasjon om når byttet vil skje i hver blokk, varighet av arbeidene samt økning av husleie, vil komme så snart det er klart.*

*Kommende Vibbo-oppslag vil informere om:*

- Felles tenning av belysning på juletre hos naboborettslag,
- Dato for bytte av automatkort til vaskeri (trolig konkret dato i desember),
- Frist for å fremme sak som skal behandles på generalforsamling våren 2026 (trolig 01.02.26).

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i TRESCHOWSGATE BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som møteleder.

### Forslag til vedtak

Bendik Hoff Hjort er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Trude Pedersen og Idun Lyngstad er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Valg av tillitsvalgte

Etter sommeren har ett styremedlem trukket seg. Jens Kristian Huseby, som ble valgt som varamedlem ved siste generalforsamling, har tilbudt seg å overta denne styremedlemsplassen. Han er allerede i god sving i styret. Det styremedlem han erstatter var valgt frem til neste ordinære generalforsamling våren 2026. Etter siste generalforsamling har varamedlem Eivind Blankenberg trukket seg som varamedlem (og flyttet). Valgkomitéen ha arbeidet og foreslår nå følgende nye varamedlemmer: Nina Pettersen (bor i Treschowsgate 21), og Mattias Karlsson (bor i Treschowsgate 19).  
(Varamedlemmer velges for ett år ad gangen.)

Det foreslås at generalforsamlingen slutter seg til at styret for selskap 067 (borettslaget) og selskap 068 (Næringsselskapet) består av:

Anne-Lise S. Hansen (leder) valgt frem til generalforsamling våren 2027

Atle Berger (valgt frem til generalforsamling våren 2027)

Jon Vesterøy (valgt frem til generalforsamling våren 2026)

Jens Kristian Huseby (foreslås med dette som nytt styremedlem frem til generalforsamling våren 2026),

Trym Skoglund (valgt frem til generalforsamling våren 2027).

Varamedlemmer for styrene i selskap 067&068 frem til generalforsamling våren 2026:

Nina Pettersen (ny)

Mattias Karlsson (ny)

Per August Krämer (valgt i generalforsamling våren 2025).

## **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jens Kristian Huseby

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mattias Karlsson
- Nina Pettersen

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 17.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 20.10.25

Selskapsnummer: 67 Selskapsnavn: TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Bendik Hoff Hjort er valgt.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Trude Pedersen og Idun Lyngstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Jens Kristian Huseby

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Mattias Karlsson

☐ Nina Pettersen



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 67

TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/67>

## Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hjort som digital møteleder.

### Forslag til vedtak

Bendik Hjort er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Idun Lyngstad og Trude Pedersen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130.000, -.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130.000, -.

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne-Lise S. Hansen

**Valg av 1 nestleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som nestleder:

- Atle Berger

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trym Skoglund

**Valg av 1 styremedlem (1 år)** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Jon Vesterøy

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Blankenborg
- Jens Kristian Huseby
- Per August Krämer

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anna Nordaunet
- Ragnhild Krüger

---

Sak 7

**Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Roller og kandidater****Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anne-Lise S Hansen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Atle Berger
-

## Styrets årsrapport

\*Det er avholdt felles styremøter for selskapene (borettslaget=selskap 067, Treschowsgate Næringssselskap (som eies av borettslaget)=selskap 068), etter en halvårlig møteplan som stor sett innebærer månedlige møter. Utenom styremøtene kommuniserer styremedlemmene om saker oftest via epost. Det har vært avholdt 2 dugnader med fokus på orden i fellesarealer inne og ute. Dugnaden våren 2024 ble avholdt over 3 dager med et par timer hver dag, mens dugnaden høsten 2024 ble avholdt 1 ettermiddag/kveld og ble avsluttet med mulighet for spising av pølse i lompe. Det ble også avholdt 1 forsommerdugnad med fokus på arbeid ute. Vi takker for alle dugnadsbidrag!

Ved dugnad vår og høst har andelseierne etter at dugnaden er avsluttet kunnet kaste i innleide containere.

\*Det har vært hvert halvår vært felles styremøte med naboborettslagene Gjøvikgaten og Ålesundsgaten. Første søndag i advent ble det (igjen!) arrangert felles tenning av juletrebelysning med spill av Bjølsen skoles musikkorps. Vi serverte gløgg og pepperkaker forært av Rema1000. Det ble utdelt poster til barna. De fremmøtte så ut til å kose seg.

\*Det er, sammen med Rema1000, brukt ressurser på juridisk bistand i forbindelse med tillatelse til å parkere utenfor Næringsbygget i Treschowsgate 19B.

Da bilforretningen skulle gjøres om fra bilforretning til matforretning, sendte Rema1000 inn tegninger av garasjen som har gjort at Plan-&bygg har antatt at garasjen også har biloppstillingsplasser for kunder i Rema1000. Dette sammen med at gaten vil være skolevei når Bentsebrua skole åpner høsten 2024, gjør at biloppstillingsplassene på utsiden av butikken permanent er fjernet.

\*Det er skiftet låser&nøkler i fellesarealer i Treschowsgate 19.

\*Høsten 2023 ble det gjennomført radonmålinger (korttidsmålinger) i aktuelle lokaler i kjeller i begge blokkene samt leiligheter i underetasjen i begge blokkene. For en av disse leilighetene ble det anbefalt at det ble gjennomført langtidsmåling. Dette ble gjort våren 2024 samtidig med radonmåling i leilighetene i 1. etasje i begge blokkene samt enkelte leiligheter i 2. etasje, i tråd med <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon> Ingen av målingen har avdekket forhold som trenger oppfølging.

\*Problem med vanninnslag til kjellerboder i nordvestre hjørne av Treschowsgate 21 er søkt utbedret flere ganger. Det er utført asfaltering på utsiden av lysbrønn for at regnvann skal renne utenom og ikke ned i lysbrønnen. Kum på oversiden av blokkas nordvestre hjørne er rengjort og hull i denne kummen er tettet slik at ikke vann fra kummen renner inn mot blokkas grunnmur. Disse tiltakene er DELVIS finansiert via støtte fra OBOS Miljøfond.

Ved vanninntregningene har vaktmester sugd opp vann fra gulv i kjellerbodene. Vaktmester har gjennomført renhold mot mugg og salter. Det bør gjennomføres et slikt tiltak igjen etter vårens snøsmelting.

Det er nå vurdert at vanninntregningen først vil bli permanent borte dersom det dreneres ved 2 sider av Treschowsgate 21. (For å finne ressurser til dette er det tatt opp tillegsslån, som sammen med annet tiltak vil medføre at månedlig fellesutgift (husleien) vil øke med 5% fra 01.05.24.)

\*Hva gjør vi hvis brannalarmen går" – trinnvis informasjon er utarbeidet og satt opp ved brannalarmsentralene.

\*Reservasjon av tid i fellesvaskeri og reservasjon av gjesteparkering er permanent flyttet til Vibbo.

\*Det er gjennomført HMS-runder i blokkene ihht. HMS-rutine. Det er utført service på brannalarm samt på brannslukkere i fellesarealene.

\*Drifting av ladestasjonene i garasjen er overtatt av selskapet «Laddel» (fra «Evbox»). Vi håper at det medfører at kundeservice blir bedre.

\*Det har vært problemer med varmekablene i bakken rundt Treschowsgate 21. Dessverre viser det seg at varmekablene i bakken ved kjellerinngangen Treschowsgate 21 ikke lot seg utbedre. Dette vil bli endret samtidig

med dreningen. Inntil da ble vaktmester bedt om å ha godt fokus på måking, salting og strøing i dette området. Føler for varmekablene ved nedkjøring til garasjen er skiftet.

\*Personheisene i begge blokkene er gamle og trenger mye «pleie»/utbedring. Bl.a. har det vært problem med heisstopp av sikkerhetsgrunner (eksempelvis grunnet overlast/skjev-lasting/urolig last). Det har også vært problem med heisdørlås i 2. etasje av Treschowsgate 21. Ev. skifte av heiser er dyrt, men bør gjøres når borettslaget finner økonomisk anledning.

\*Arbeidene i gaten, hvor det dessverre har vist seg umulig å få en helhetlig tidsplan, medførte enkelte problemer med søppelhenting for Treschowsgate 21.

\*Andelseier i Treschowsgate 21 har gjentatte ganger meldt om røykinsig fra ildsted. Borettslagets fagkompetanse, Ateam innklimaservise, har gjennomført besøk og målinger. Denne andelen har veldig lavt trykk. Nødvendige kompenserende tiltak er gjennomført. Alle må sørge for tilluft utenfra.

\*Fasadene på begge blokker er rehabilitert. Arbeidene ble utført fra stillas.

I forkant av fasaderehabiliteringsprosjektet inngikk en engasjert avstemning blant andelseierne angående fargevalg.

Opp-pussingen omfattet bl.a. utbedring av fasader der det var rustutslag i betongen, samt pussing og maling av vindurammer.

Styret har arbeidet aktivt for at prosjektet ikke skulle føre til økt husleie. Fasaderehabiliteringen er finansiert ved at Treschowsgate borettslag har hentet ut utbytte fra Treschowsgate Næringsselskap AS som borettslaget eier. Ved slik uthenting av overskudd tilkommer fordelingsbeskatning som påløper den enkelte andelseier i borettslaget. Kompensasjon for denne beskatningen ble utbetales andelseierne fra selskap 067.

Vi har undersøkt og jurist i OBOS bekrefter at lån som selskap 067 har kan flyttes fra selskap 067 til selskap 068. (Krever ikke generalforsamlingsbehandling.)

Rema1000 har bekreftet forlengelse av sin leieavtale. Det vil derfor være tilstrekkelig økonomi i selskap 068 til å betjene lån som EVENTUELT flyttes fra selskap 067.

Borettslaget har samlet sine lån til ett lån i OBOS-banken. OBOS-banken er forespurt om flytting av lån fra selskap 067 (borettslaget) til selskap 068 (Treschowsgate Næringslokaler AS). OBOS-banken har konkludert med at de ikke kan møte ønsket om å flytte borettslagets lån til Treschowsgaten Næringslokaler AS. Dette begrunnes med at Treschowsgaten Næringslokaler AS ikke oppfyller de kriterier som er nedfelt i OBOS-bankens utlånspolicy, hvor kunden må være relatert til boligformål. Slik flytting av lån vil gi utbyttebeskatning for den enkelte andelseier. Dette er det usikkert om det er økonomi til å kompensere. Styret arbeider videre med saken.

\*I selskap 067 & 068 er det fremover flere oppgaver som må løses. Vi håper å finne økonomisk rom til dette uten å måtte øke husleien. Blant slike oppgaver kan f.eks. nevnes:

- utbedring av gulvdekke og av tak i garasjen;
  - ferdigstille arbeidet med el.-anlegg i fellesarealene (inkl. garasjen);
  - skifte av låser i fellesarealer i Treschowsgate 21 til samme system som nå virker i Treschowsgate 19 (da kan inngangsnøkkel til garasjen programmeres inn i samme system for de som for tiden leier biloppstillingsplass).
  - Det vil trolig også være ønskelig med noe oppgradering av uteareal, f.eks. når arbeidene i gaten er ferdigstillet. (Gammel benk på hjørnet Treschowsgate 19/Ålesundsgaten er fjernet, mens arbeidene i gaten har fjernet busker og kantstener utenfor Treschowsgate 21.)
- (Beplantning må uansett alltid sikre tilgang for utrykningskjøretøy og må sikre at nedbør renner bort fra, ikke inn mot, blokkene.)

**TRESCHOWSGATE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 554 984, KUNDENR. 67**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

|                                      | Note      | 2024            | 2023            |
|--------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |           | <b>-254 848</b> | <b>-173 344</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>    |           |                 |                 |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |           | -992 346        | 294 742         |
| Tilbakeføring av avskrivning         | 14        | 16 176          | 16 176          |
| Tillegg for nye langsiktige lån      | 17        | 16 487 420      | 15 303 921      |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 17        | -15 375 623     | -15 694 529     |
| Innsk. øremerk. bankkto              |           | -1 001          | -1 814          |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |           | <b>134 626</b>  | <b>-81 504</b>  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    | <b>22</b> | <b>-120 222</b> | <b>-254 848</b> |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

|                                   |           |                 |                 |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|-----------------|
| Omløpsmidler                      |           | 231 975         | 1 061 052       |
| Kortsiktig gjeld                  |           | -352 197        | -1 315 900      |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>22</b> | <b>-120 222</b> | <b>-254 848</b> |



**TRESCHOWSGATE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 554 984, KUNDENR. 67**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 3 703 320         | 3 600 868         | 3 588 000         | 3 961 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 52 010            | 25 518            | 0                 | 1 550 000         |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>3 755 330</b>  | <b>3 626 386</b>  | <b>3 588 000</b>  | <b>5 511 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -18 330           | -18 330           | -18 330           | -18 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -130 000          | -130 000          | -130 000          | -130 000          |
| Avskrivninger                      | 14   | -16 176           | -16 176           | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -8 625            | -8 625            | -9 000            | -9 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -98 405           | -93 455           | -98 000           | -103 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -76 569           | -34 732           | -20 000           | -20 000           |
| Kontingenter                       |      | -12 000           | -12 000           | -12 000           | -12 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -538 697          | -4 167 321        | -735 000          | -2 398 486        |
| Forsikringer                       |      | -222 401          | -196 360          | -216 000          | -259 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -610 628          | -523 741          | -602 000          | -690 760          |
| Energi/fyring                      |      | -374 088          | -385 558          | -400 000          | -400 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -140 707          | -135 439          | -142 000          | -148 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -305 859          | -291 742          | -303 000          | -313 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 552 485</b> | <b>-6 013 480</b> | <b>-2 685 330</b> | <b>-4 501 246</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>1 202 845</b>  | <b>-2 387 094</b> | <b>902 670</b>    | <b>1 009 754</b>  |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 28 887            | 3 450 577         | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -2 224 078        | -768 742          | -959 000          | -1 059 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-2 195 191</b> | <b>2 681 835</b>  | <b>-959 000</b>   | <b>-1 059 000</b> |
|                                    |      |                   |                   | 0                 | 0                 |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-992 346</b>   | <b>294 742</b>    | <b>-56 330</b>    | <b>-49 246</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | -992 346          | 0                 |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 0                 | 294 742           |                   |                   |

**TRESCHOWSGATE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 554 984, KUNDENR. 67**

**BALANSE**

|                                 | Note | 2024               | 2023               |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                    |                    |
| Bygninger                       | 13   | 3 027 185          | 3 027 185          |
| Tomt                            |      | 172 860            | 172 860            |
| Andre varige driftsmidler       | 14   | 32 353             | 48 529             |
| Aksjer og andeler               | 15   | 50 000             | 50 000             |
| Miljøbankkonto, øremerket       |      | 38 625             | 69 033             |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>3 321 023</b>   | <b>3 367 607</b>   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                    |                    |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 36 013             | 35 231             |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 180 389            | 261 207            |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 15 573             | 764 614            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>231 975</b>     | <b>1 061 052</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>3 552 998</b>   | <b>4 428 659</b>   |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 60 * 100   |      | 6 000              | 6 000              |
| Udekket tap                     | 16   | -13 498 702        | -12 506 356        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>-13 492 702</b> | <b>-12 500 356</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 17   | 16 332 015         | 15 220 218         |
| Borettsinnskudd                 | 18   | 326 000            | 326 000            |
| Avsetning bomiljøtiltak         | 19   | 35 488             | 66 897             |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>16 693 503</b>  | <b>15 613 115</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                    |                    |
| Leverandørgjeld                 |      | 80 363             | 1 222 331          |
| Påløpte renter                  |      | 5 167              | 76 142             |
| Påløpte avdrag                  |      | 0                  | 17 427             |
| Annen kortsiktig gjeld          | 20   | 266 667            | 0                  |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>352 197</b>     | <b>1 315 900</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>3 552 998</b>   | <b>4 428 659</b>   |
| Pantstillelse                   | 21   | 18 038 300         | 15 738 300         |
| Garantiansvar                   |      | 0                  | 0                  |

Oslo, 23.04.2025  
Styret i Treschowsgate Borettslag

Anne-Lise Siljeholm Hansen

Fanny Emilie Bøhm-Pedersen

Atle Berger

Jan Marcus Jeson Dieden

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 3 581 640        |
| Kabel-TV                             | 121 680          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>3 703 320</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Automatpenger              | 2 010         |
| Lading av kjøretøy mm      | 5 605         |
| Miljøfond                  | 44 195        |
| Nøkler                     | 200           |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>52 010</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -18 330        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-18 330</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS     | -29 523        |
| OBOS Prosjekt AS            | -47 047        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-76 569</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -54 009         |
| Drift/vedlikehold VVS                | -10 194         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -36 609         |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -267 228        |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -48 535         |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg      | -41 819         |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -78 075         |
| Kostnader dugnader                   | -2 228          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-538 697</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -426 847        |
| Feieavgift                    | -9 792          |
| Renovasjonsavgift             | -173 990        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-610 628</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -14 638         |
| Lyspærer og sikringer            | -10 683         |
| Vaktmestertjenester              | -127 590        |
| Renhold ved firmaer              | -114 878        |
| Andre fremmede tjenester         | -34 521         |
| Andre kontorkostnader            | -980            |
| Porto                            | -55             |
| Bank- og kortgebyr               | -2 515          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-305 859</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 481         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 6 355         |
| Kundeutbytte fra Gjensidige         | 21 051        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>28 887</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken      | -226 673          |
| Renter og gebyr på lån OBOS-banken      | -708 895          |
| Renter på leverandørgjeld               | -1 928            |
| Skattekompensasjon utbytte mottatt 2023 | -1 286 582        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>              | <b>-2 224 078</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1953 | 2 713 540        |
| Oppskrevet 1972          | 313 645          |
| <b>SUM BYGNINGER</b>     | <b>3 027 185</b> |

Tomten ble kjøpt i 1949. Gnr.222/bnr.195 og 197.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |               |
|--------------------------------|---------------|
| Container                      |               |
| Tilgang 2022                   | 80 881        |
| Avskrevet tidligere            | -32 352       |
| Avskrevet i år                 | -16 176       |
|                                | 32 353        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>32 353</b> |

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-16 176</b> |
|--------------------------------|----------------|

**NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Treschowsgaten Næringslokaler AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 500 Pålydende: 100 Balanseført verdi: 50 000

13.06.2003 ble pålydende pr aksje økt fra 100 til 200 i Treschowsgaten Næringslokaler AS  
Den samlede aksjekapital i Treschowsgaten Næringslokaler AS er på kr 100 000

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -15 303 921

Nedbetalt tidligere 83 703

Nedbetalt i år 15 220 218

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024 -16 487 420

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 155 405

-16 332 015

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -16 332 015****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952 -288 900

Økt 2007 -3 900

Økt 2008 -9 800

Økt 2010 -11 800

Økt 2014 -11 600

**SUM BORETTSINNSKUDD -326 000****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -35 488

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -35 488****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Dreneringsprosjekt (næringsselskapets andel mot kostnader 2025) -266 667

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -266 667****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 326 000

Pantelån 16 332 015

**TOTALT 16 658 015**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 3 027 185

Tomt 172 860

**TOTALT 3 200 045**



**NOTE: 22****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er låneopptak, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

## Resultatanalyse 2024

### Treschowsgate Borettslag

|                                    | Regnskap          | Budsjett          | Differanse kr    | Differanse %    |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|
| <b>Driftsinntekter</b>             |                   |                   |                  |                 |
| Innkrevde felleskostnader          | 3 703 320         | 3 588 000         | -115 320         | -3 %            |
| Andre inntekter                    | 52 010            | 0                 | -52 010          | 100 %           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>         | <b>3 755 330</b>  | <b>3 588 000</b>  | <b>-167 330</b>  | <b>-5 %</b>     |
| <b>Driftskostnader</b>             |                   |                   |                  |                 |
| Personalkostnader                  | -18 330           | -18 330           | 0                | 0 %             |
| Styrehonorar                       | -130 000          | -130 000          | 0                | 0 %             |
| Avskrivninger                      | -16 176           | 0                 | 16 176           | 100 %           |
| Revisjonshonorar                   | -8 625            | -9 000            | -375             | 4 %             |
| Forretningsførerhonorar            | -98 405           | -98 000           | 405              | 0 %             |
| Konsulenthonorar                   | -76 569           | -20 000           | 56 569           | -283 %          |
| Kontingenter                       | -12 000           | -12 000           | 0                | 0 %             |
| Drift og vedlikehold               | -538 697          | -735 000          | -196 303         | 27 %            |
| Forsikringer                       | -222 401          | -216 000          | 6 401            | -3 %            |
| Kommunale avgifter                 | -610 628          | -602 000          | 8 628            | -1 %            |
| Energi/fyring                      | -374 088          | -400 000          | -25 912          | 6 %             |
| TV-anlegg/bredbånd                 | -140 707          | -142 000          | -1 293           | 1 %             |
| Andre driftskostnader              | -305 859          | -303 000          | 2 859            | -1 %            |
| <b>Sum driftskostnader</b>         | <b>-2 552 485</b> | <b>-2 685 330</b> | <b>-132 845</b>  | <b>5 %</b>      |
| <b>Driftsresultat</b>              | <b>1 202 845</b>  | <b>902 670</b>    | <b>-300 175</b>  | <b>-33 %</b>    |
| <b>Finansinntekter/-kostnader</b>  |                   |                   |                  |                 |
| Finansinntekter                    | 28 887            | 0                 | -28 887          | 100 %           |
| Finanskostnader                    | -2 224 078        | -959 000          | 1 265 078        | -132 %          |
| <b>Res. finansinnt./-kostnader</b> | <b>-2 195 191</b> | <b>-959 000</b>   | <b>1 236 191</b> | <b>-129 %</b>   |
|                                    | 0                 | 0                 |                  |                 |
| <b>Årsresultat</b>                 | <b>-992 346</b>   | <b>-56 330</b>    | <b>936 016</b>   | <b>-1 662 %</b> |



Til generalforsamlingen i Treschowsgate Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Treschowsgate Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 5. juni 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.25

Selskapsnummer: 67 Selskapsnavn: TRESCHOWSGATE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Bendik Hjort er valgt.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Idun Lyngstad og Trude Pedersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

#### **Sak 4    Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

#### **Sak 5    Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 130.000, -.

☐ For

☐ Mot

#### **Sak 6    Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Anne-Lise S. Hansen

**Nestleder** (kun 1 skal velges)

☐ Atle Berger

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Trym Skoglund

**Styremedlem (1 år)** (kun 1 skal velges)

☐ Jon Vesterøy

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

☐ Eivind Blankenborg

☐ Jens Kristian Huseby

☐ Per August Krämer

**Valgkomite** (kun 2 skal velges)

☐ Anna Nordaunet

☐ Ragnhild Krüger

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

☐ Anne-Lise S Hansen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

☐ Atle Berger



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.





OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
Trondheimsvn. 5 III 4172 00

**KOPI**

Oslo, den

26. oktober 1962.

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Treschows gt. 19

Arbeidets art

Våningshus

Bygningens art

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Torggt. 17, Oslo.  
v/sekretær Gunnar Kjendlie.

Byggemelder

Arkitekt Ragnvald Tønsager, Parkvn. 79, Oslo.

Ansvarshavende

Tømmermester Adel A Randsborg, Hamnergt. 18, Oslo.

Journalnr.

50/1452 /HP.

Avsluttende synsforretning

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør

Kaare Røgbo

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 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.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Oker Arkitektur AS  
Kjøhlberggata 21  
0653 OSLO

Dato: 21102008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200612552-23  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Mari Helene Slagsvold

Arkivkode: 531

|               |                                                |             |                              |
|---------------|------------------------------------------------|-------------|------------------------------|
| Byggeplass:   | TRESCHOWS GATE 19                              | Eiendom:    | 222/195                      |
| Tiltakshaver: | Treschows gate brl. v/Stein<br>Christian Husby | Adresse:    | Treschows gate 19, 0470 OSLO |
| Søker:        | Oker Arkitektur AS                             | Adresse:    | Kjøhlberggata 21, 0653 OSLO  |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus                       | Tiltaksart: | Fasadeendring                |

### **FERDIGATTEST - TRESCHOWS GATE 19**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

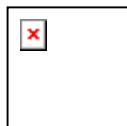
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Bolig og næring - Tett by

***Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:***

***Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder***  
***Caroline Waller - Enhetsleder***



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 22 66 24 94  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

**Kopi til:**

Treschows gate brl. v/Stein Christian Husby, Treschows gate 19, 0470 OSLO



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

SANS BYGG AS  
Postboks 84 Manglerud  
0612 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201608820-4  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: May Holm

Dato: 06.02.2017

Arkivkode: 531

|               |                             |             |                                                          |
|---------------|-----------------------------|-------------|----------------------------------------------------------|
| Byggeplass:   | TRESCHOWS GATE 19           | Eiendom:    | 222/195/0/0                                              |
| Tiltakshaver: | TRESCHOWSGATE<br>BORETTSLAG | Adresse:    | Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129<br>OSLO              |
| Søker:        | SANS BYGG AS                | Adresse:    | Postboks 84 Manglerud, 0612 OSLO                         |
| Tiltakstype:  | Blokk/bygård/terrassehus    | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av<br>bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Treschows gate 19

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av samtlige bad i blokk på 7 etasjer, mottatt 30.01.2017.**

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

### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.02.2017 av:

May Holm - saksbehandler



[www.oslo.kommune.no/pbe](http://www.oslo.kommune.no/pbe)  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[www.byplanoslo.no](http://www.byplanoslo.no)

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:  
Kundesenteret, tlf:  
Bankgiro:  
Org.nr.:

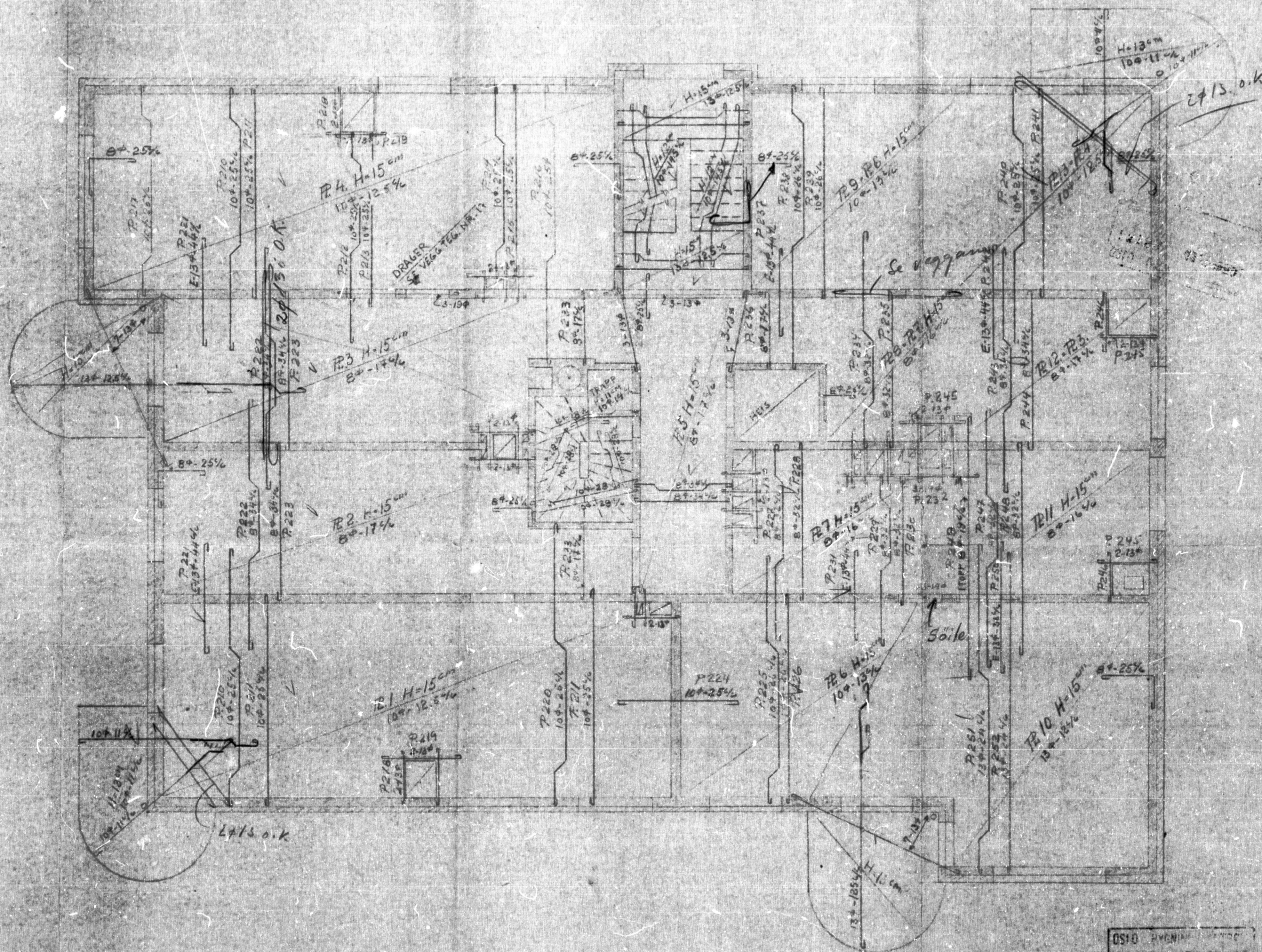
02 180  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

TRESCHOWSGATE BORETTSLAG, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO,  
treschowsgate.borettslag@gmail.com





NOTE:  
 ALLE JERNBETONG I BL. C (1:3 A)  
 FORDELING I JERN I RÅTENE 10%-25%  
 RUNDT ALLE UTSKRINSER 2-13\* HVOR IKKE  
 ANDET ER NOT  
 FRA TIER VEGGER SUM ER ≠ HOVED ARM. LÆGGES  
 I 10% 25% SOM RIST.  
 ALLE MAL SE ARKITEKTPLAN.

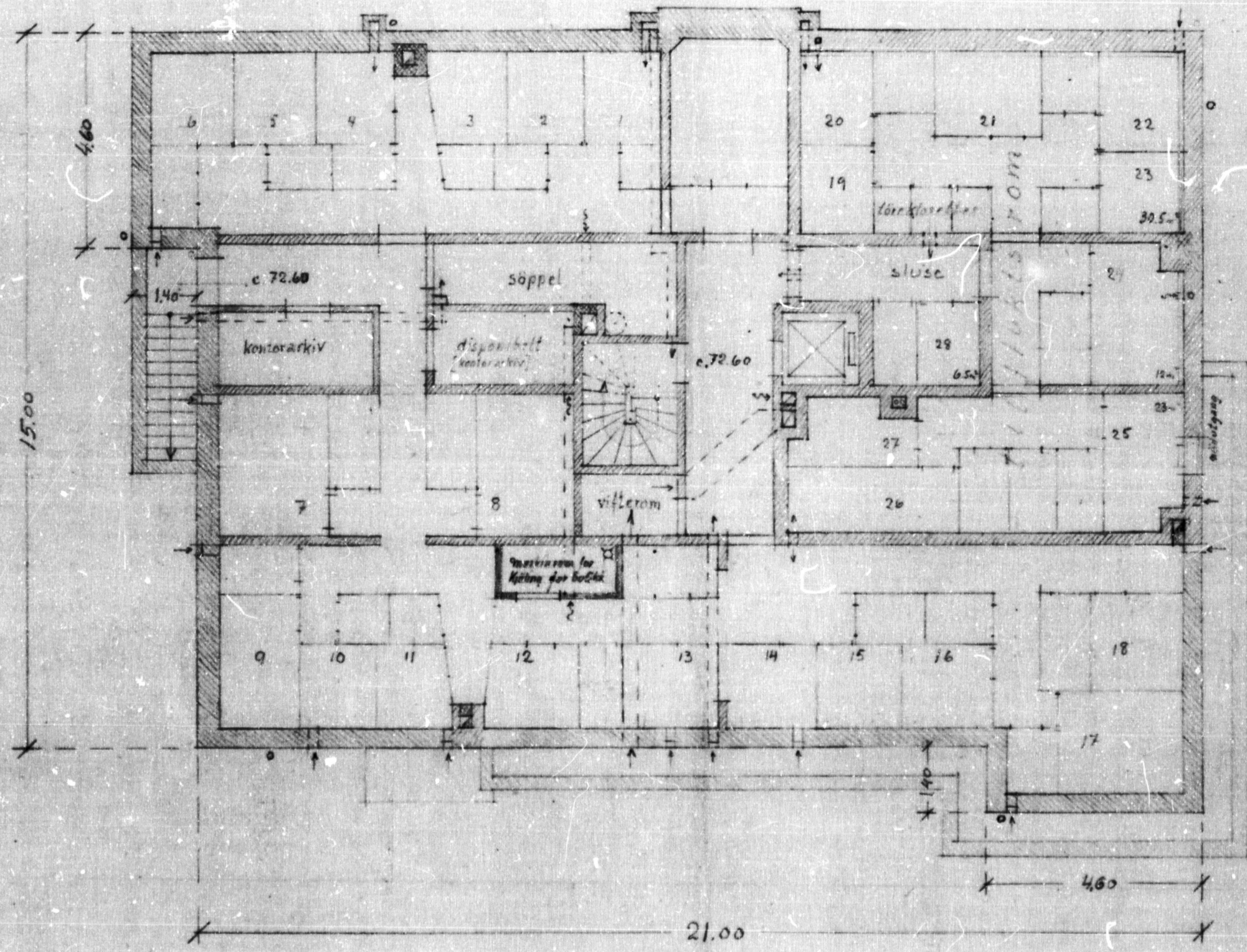
OSLO BYGNINGS  
 13183 1452/50  
 30

|                     |       |           |           |
|---------------------|-------|-----------|-----------|
| TRESCHOWSGT 13.     |       |           |           |
| O.B.O.S.            |       |           |           |
| NORMAL ETASJE GULV. |       |           |           |
| TRON. NR.           | BLOKK | MALESTOKK | DATUM     |
| 3                   | 2/13. | 1:50      | JUNI 1950 |
| INGENIØR M.H.F.     |       |           | KONT.     |
| E.K. GOLDEN GØRUM   |       |           |           |
| TEL. 447500         |       |           |           |



NEDFOTOGRAFERT 19 X

-  = betong
-  = arm. betong
-  = mursten



OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 019357 18 NOV 55  
 Gnr. Bnr. 452/50

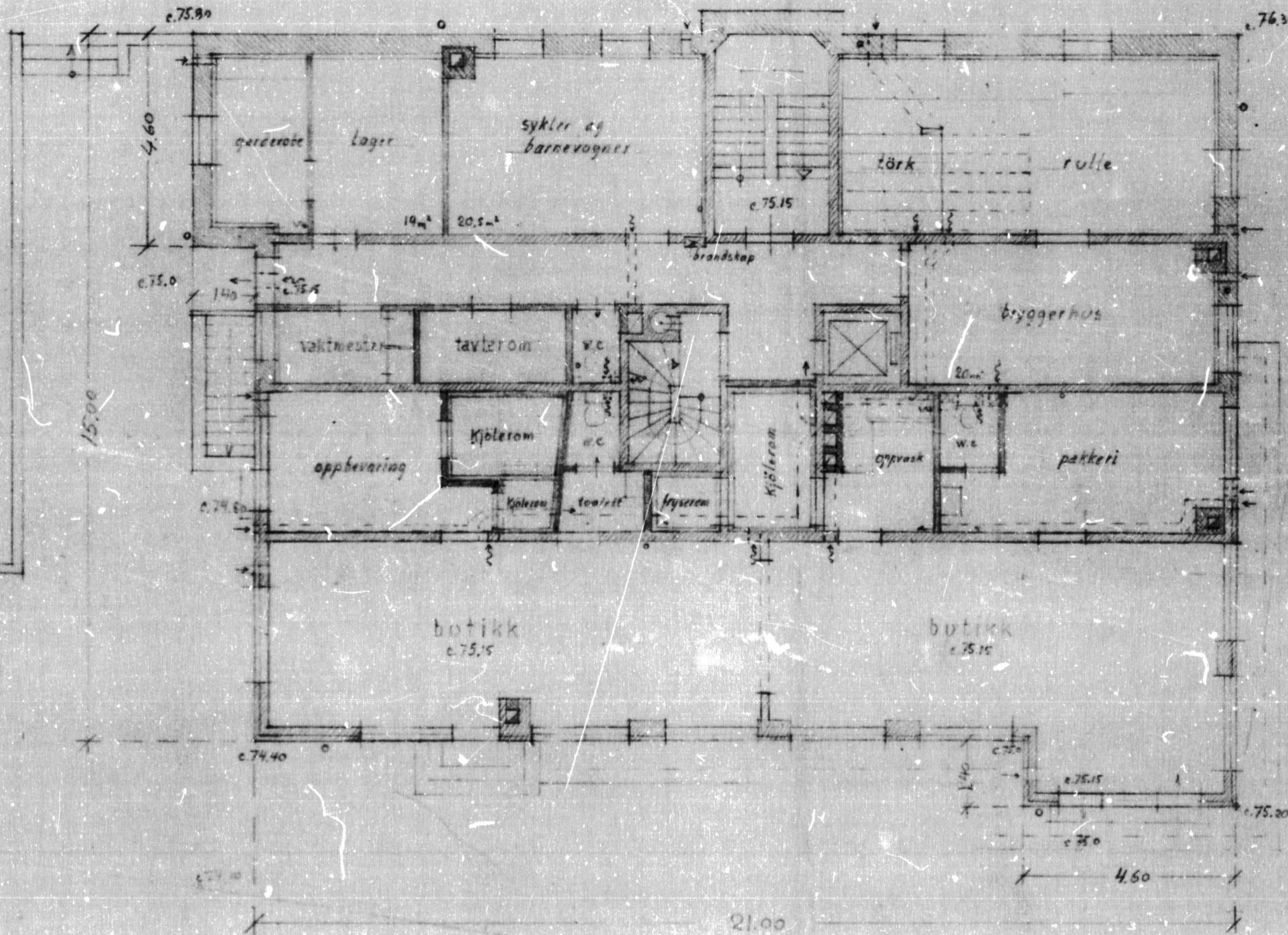
Treschows gt 19 — kjellerplan —

|                               |                                                   |                                  |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|
| TEGN. NR.<br>104<br>MÅL 1:100 | OSLO 19-3-50<br>KORR: 2/4-50<br>2-5-50 - 15/10-51 | R. TØNSAGER<br>ARKITEKT M.M.A.L. |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|

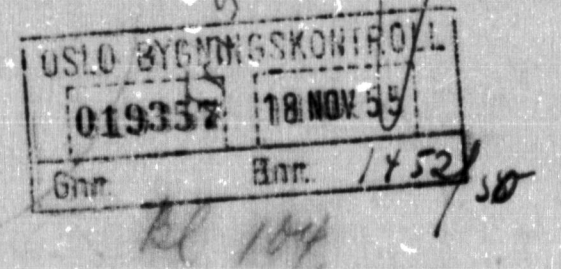


NEDFØTOGRAFER 19 X

-  = betong
-  = arm. betong
-  = sterk og lettsten
-  = mursten



Treschows gt.

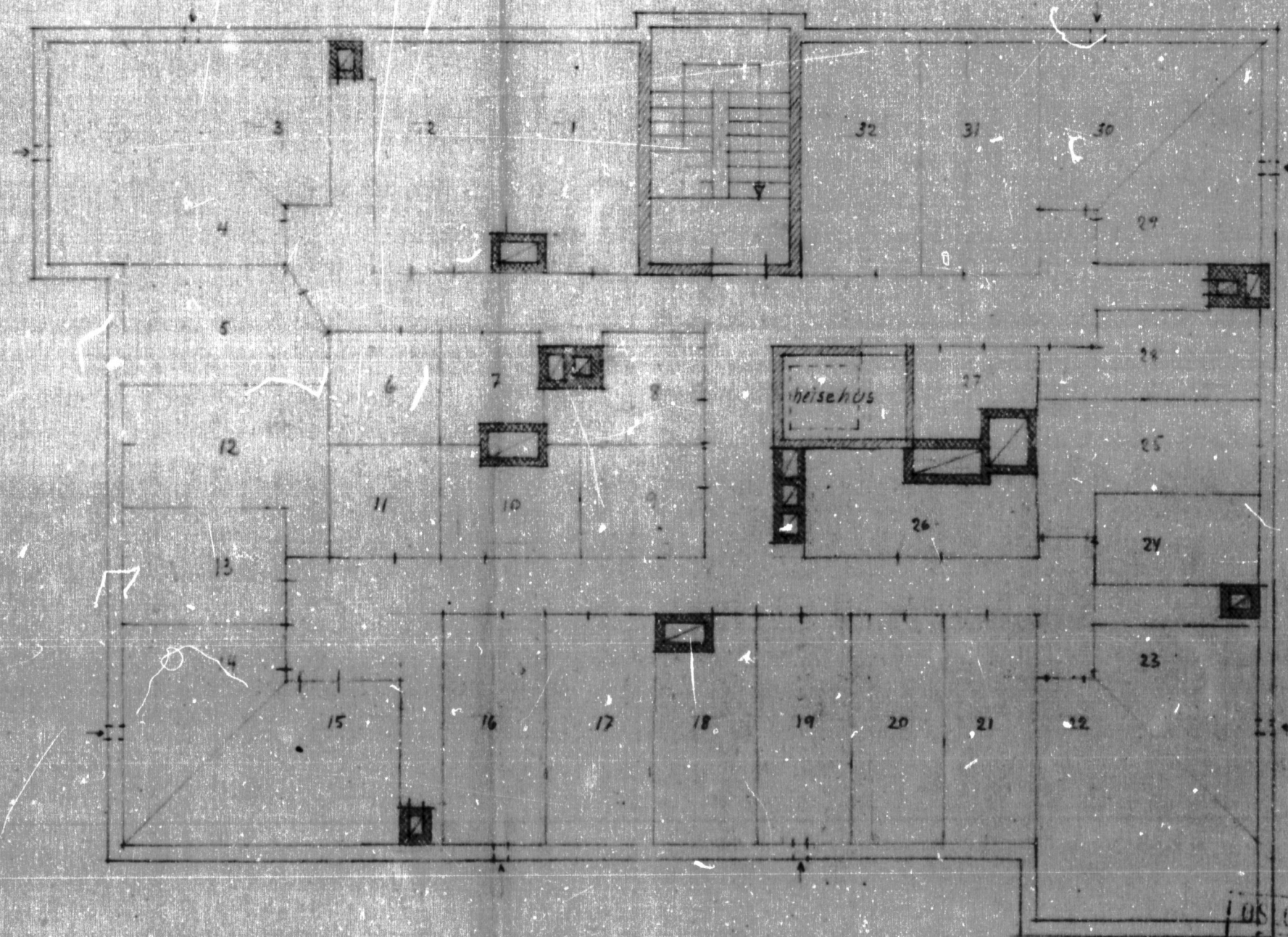


|                                |                                                 |                                             |
|--------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Treschows gt. 19 - underetasje |                                                 |                                             |
| TEGN. NR.<br>103               | OSLO 18-3-50                                    | R. TØNSAGER                                 |
| MÅL 1:100                      | KORR: 27-4-50<br>24-50 15/4-10/1-51<br>19-11-55 | ARKITEKT M.N.A.L.<br>Parkv. 79. tlf: 440244 |



 = arm. betong  
 = mursten

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

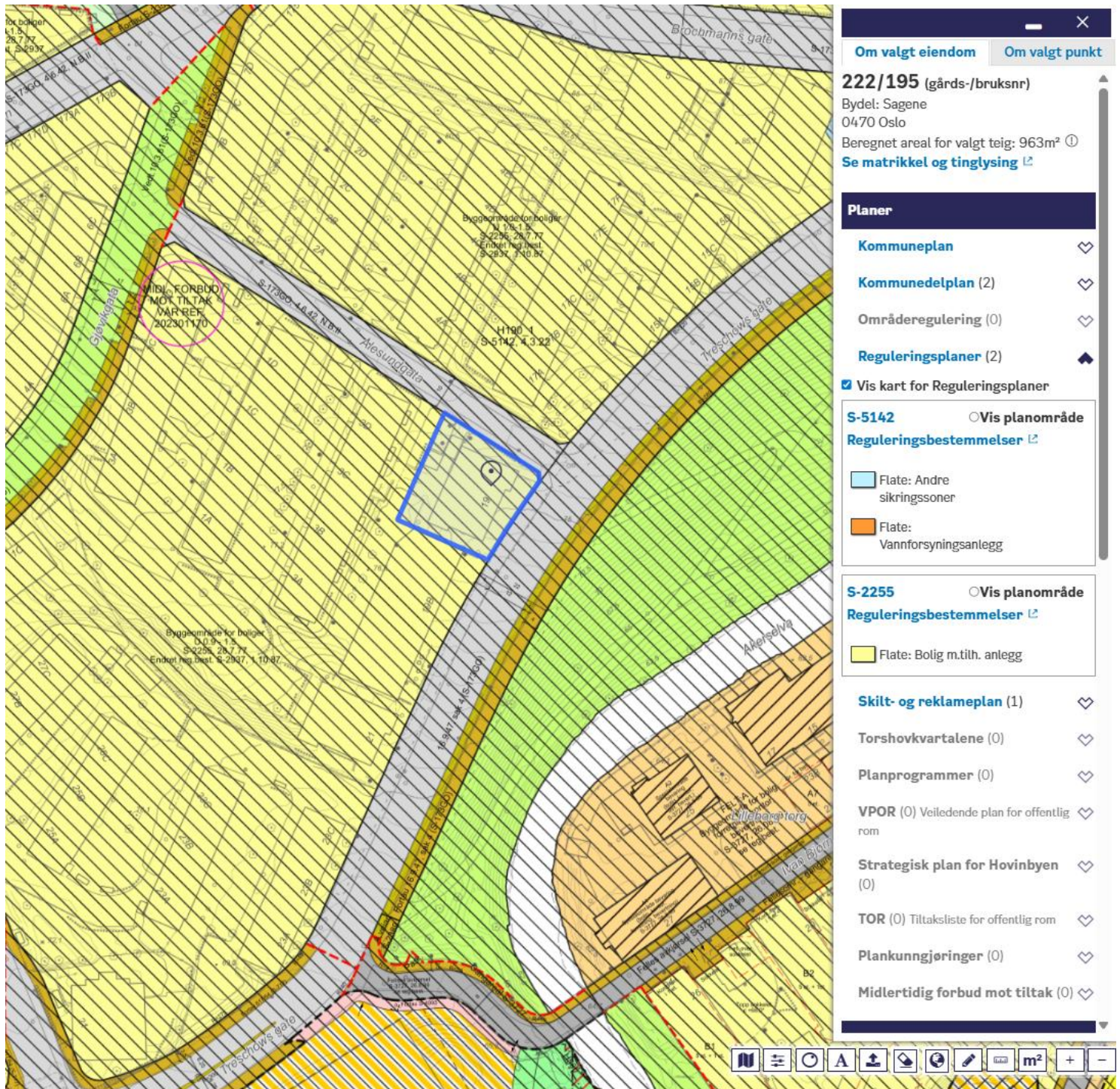


OSLO BYGNINGSKONTROLL  
 019357 18 NOV 55  
 Gnr. Bnr. 1452/50  
 BL 1/10

|                                |                                        |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------|
| Treschows gt. 19 - loftsplan - |                                        |                                  |
| TEGN. NR.<br>105               | OSLO. 19-3-50<br>KORR: 28-4-50<br>15/4 | R. TØNSAGER<br>ARKITEKT M.N.A.L. |
| MÅL 1:100                      |                                        |                                  |



## Reguleringskart 20.01.2026.







Oslo

## S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

**Vedtaksdato:** 28.07.1977

**Vedtatt av:** Miljøverndepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [197701394](#)

**Lovverk:** BL 1965

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

**Knytning(er) mot andre planer:** V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**  
**Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
Postadresse:  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80  
Kundesenteret: +47 23 49 10 00  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

**S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)****REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.  
  
Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

**S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)****FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).**

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

**Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.**

**Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.**

**Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.**

## S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

**Vedtaksdato:** 04.03.2022

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201915152](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.



OSLO KOMMUNE

## **Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett**

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

### **1 Fellesbestemmelser for hele planområdet**

#### **1.1 Overvann**

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjørevei, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intensitet regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

#### **1.2 Automatisk fredete kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

#### **1.3 Miljøkvalitet**

##### **1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen**

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrenning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

- a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
- b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
- c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreducerende tiltak.
- d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
- e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).
- f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

#### Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i



sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

### 1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

### 1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

## 1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

### 1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivarettatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

### 1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

- a) Utbyggingsfaser.
- b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
- c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

- d) Nødvendige trafiksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklist, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.
- g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.
- k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og dreneringsvann, herunder tunneldrivevann.
- l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.
- m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.
- n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

- o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengningsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
- p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.
- q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafiksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

#### 1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

#### 1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastructureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

## Bestemmelser til arealformål

### 2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

#### 2.1 Vertikalnivå 1

##### 2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

###### 2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

#### 2.2 Vertikalnivå 2

##### 2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

###### 2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

###### 2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

###### 2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

###### 2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

##### 2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

###### 2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

###### 2.2.2.2 Utnyttelse

###### Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

###### Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

###### Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

#### 2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

#### 2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsten)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

#### 2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsten) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsten) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

#### 2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst

##### Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

##### Felt A3 (Bjølsten)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

##### Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

##### Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og \_KV1.

##### Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt \_KV3.

### 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

#### 3.1 Vertikalnivå 2

##### 3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, \_KV2, \_KV3 (Trosterud, Haugerud)

###### 3.1.1.1 Arealbruk

I felt KV1, \_KV2 og \_KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt \_KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt \_KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

##### 3.1.2 Fortau, felt \_SF (Stubberud)

###### 3.1.2.1 Arealbruk

I felt \_SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

##### 3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

###### 3.1.3.1 Arealbruk

I felt\_VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

#### 4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

##### 4.1 Vertikalnivå 2

###### 4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

###### 4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

#### 5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

##### 5.1 Vertikalnivå 1

###### 5.1.1 Felt H190\_4, H190\_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

###### 5.1.2 Felt H740\_5 (Bjølseren)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktDriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

##### 5.2 Vertikalnivå 2

###### 5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

###### 5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

###### 5.2.2.1 Felt H190\_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

###### 5.2.2.2 Felt H190\_2, H190\_3 (Trosterud, Haugerud)



Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

### 5.2.3 H310 Faresone for skred

#### 5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

#### 5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

### 5.2.4 H320 Faresone for flomfare

#### 5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsten)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

### 5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

#### 5.2.5.1 Felt H370\_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

### 5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

#### 5.2.6.1 Felt H740\_1 (Bjølsten)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

#### 5.2.6.2 Felt H740\_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

## 6 Bestemmelsesområde

### 6.1 #1-8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1-8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølse) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølse) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

## 7 Før igangsetting (felt A1-A7)

### 7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrøp for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

## 7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

## 7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

## 7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt \_SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

## 7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

## 8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

### 8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

### 8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

### 8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

### 8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022