

SANDAKER / NORDPOLEN

# Brettevilles gate 11



Velkommen til  
din nye bolig







# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 700 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

50/63 kvm

ENERGIKLASSE

G

OMKOSTNING KJØPER

26 707,-

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

TOMTEAREAL

6583.2 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

4 862 333,-

EIEFORM

Aksje

FELLESKOSTNADER

3 845,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 135 626,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

51 285,-

BYGGEÅR

1933

# Din megler



## Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

[francis.johansson-merrick@emera.no](mailto:francis.johansson-merrick@emera.no)

+47 951 97 652

### Francis Johansson-Merrick

Med 14 års erfaring fra bransjen har Francis opparbeidet seg et rykte som en av de mest dedikerte og tillitsvekkende eiendomsmeglerne. Han brenner for å skape gode kundeopplevelser og jobber målrettet for å overgå forventningene i hver eneste bolighandel. Francis er kjent for sitt engasjement, profesjonalitet og evne til å finne skreddersydde løsninger som gir fornøyde kunder, gang på gang.



# Smakfull og stor 2-roms i etterspurte Folkvang | Fin standard og gjennomgående planløsning | Idyllisk bakgård

Velkommen til Brettevilles gate 1!

Leiligheten ligger skjermet i en høy 1.etg. i en rolig gate, samtidig som du har kort vei til alt bydelen har å by på. Boligen fremstår lys og tiltalende, malt i 2024, med god takhøyde i stuen som gir en luftig romfølelse. Her får du en romslig stue med rikelig lysinnslipp, separat kjøkken, samt et lekkert bad med oppgradert innredning (2024). Soverommet er av god størrelse og vender mot en stille og tilbaketrukket bakgård.

Kort fortalt:

Lys og gjennomgående leilighet i høy 1.etg.

Oppvarming, varmtvann og internett inkludert

Flislagt bad med gulvvarme

Kjellerbod på ca. 13 kvm

Svært gode kollektivforbindelser

Kort vei til Torshov, Sagene, Storo og Nydalen.

Solrike bakgårder med beplantning, sittegrupper, grill og pergola























Four clear glass coupe glasses are arranged on a white shelf.

A large, round, woven basket made of natural fibers, resting on a white shelf.

A small, yellow, scalloped-edge bowl resting on a white shelf.

A wooden cutting board leaning against a brick backsplash, with a package of focaccia with rosemary attached to it.

A white bowl filled with lemons and limes, resting on a wooden countertop.

A package of focaccia with rosemary, featuring a label with the text "FOCACCINE WITH ROSEMARY" and an illustration of a focaccia.























































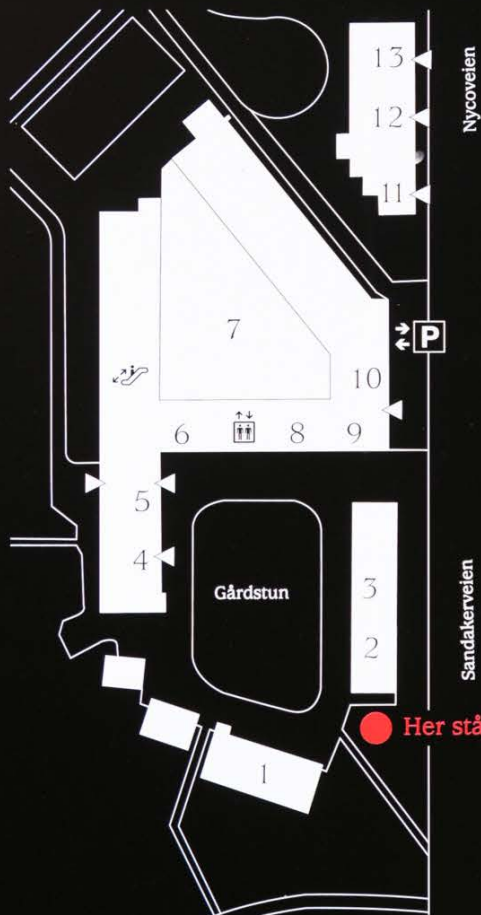




7



# LILLO GÅRD



1. Lille Ó
2. Lille Saigon 1
3. Kompis
4. Oslo Skin
5. Smak Av Italia
6. Mester Grønn
7. Meny
8. Lillo Lounge
9. Åpotek 1
10. TeaOlogy
11. Åpent Bakeri
12. Sabi Sushi
13. CutnColors Factory

U1:



Pakkeboks













elly JEANS & FLOWERS

48



# Kaffebrenn

Huehuetenango, Guatemala  
**SENDERO**  
sukkerløs, syltet ingefær, røde epler

☞ Tørket uten fruktkjøtt  
☉ Bourbon  
An 1900 moh.

Fasser til:  
• Sweet latte  
• Håndbryg

**159,-**  
per 1/4 kg

Kaffe  
brenneriet



# neriet



**Kaffebrenneriet**  
STEDET FOR GOD KAFFE



Kaffebrenneriet  
STEDET FOR GOD KAFFE

Kaffebrenneriet  
STEDET FOR GOD KAFFE

Kaffebrenneriet  
STEDET FOR GOD KAFFE

Kaffebrenneriet  
STEDET FOR GOD KAFFE

Kaffebrenneriet  
STEDET FOR GOD KAFFE

Kaffebrenneriet  
STEDET FOR GOD KAFFE



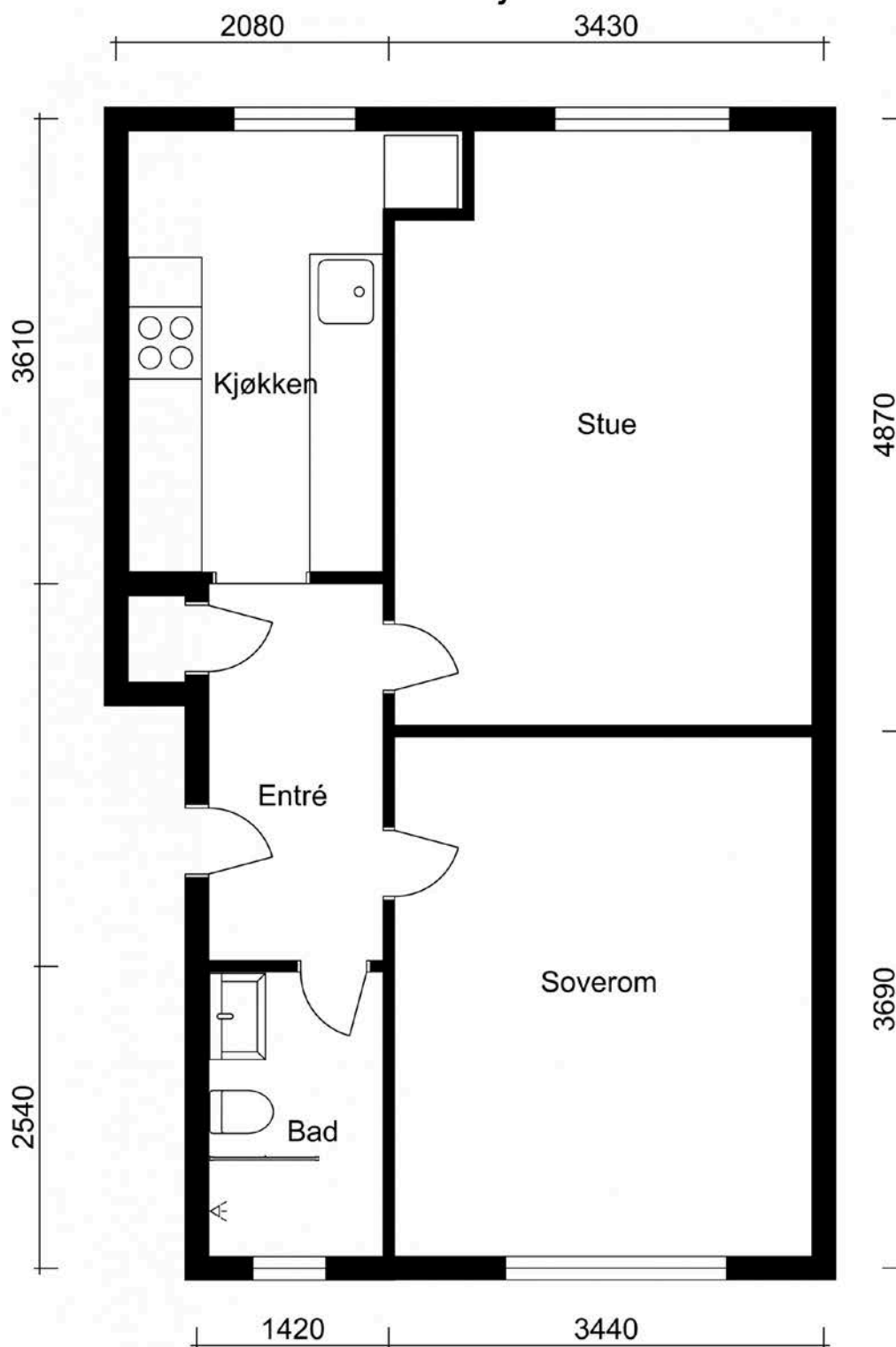
Velkommen  
DEN STORE  
**KAFFE  
DAGE**  
TORS DAG 12

# Plantegning



# Brettevilles gate 11

## 1. Etasje



Planskissen er ikke målbart, kun ment som illustrasjon.  
Mål er innvendige og noe avvik kan forekomme. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er plassert for å illustrere og kan avvike fra den faktiske innredningen.

BRETTEVILLES GATE 11

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 4 700 000

## Omkostning kjøper

4 700 000,00 (Prisantydning)

135 626 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 835 626 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

6 725 (Eierskiftegebyr)

3 986 (Noteringsgebyr)

2 496 (Transportgebyr)

-----  
13 207 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

26 707 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
4 848 833 (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperforsikring))

4 862 333 (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperforsikring))

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 862 333

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 845,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 3 845,- per måned. Dette inkluderer internett, oppvarming og varmtvann, vaktmester, trappevask, kommunale avgifter, forretningsførsel, nedbetaling av fellesgjeld, felles bygningsforsikring, samt drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 656,-

- Bredbånd: kr 189,-

Felleskostnadene er et å konto-beløp og kan endres av styret ved behov. Siden selskapet har lån med flytende rente, kan felleskostnadene påvirkes av renteendringer. Det tas forbehold om endringer etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Styret bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

## Fellesgjeld

Kr 135 626 pr. 22.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Aksjelaget har totale lån og vilkår:

Bank: Handelsbanken

Lånummer: 8398 71 33816

Type: Annuitetslån

Restsaldo pr. 22.04.2026: kr 1 254 527,-

Innfrielsesdato: 2030

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,950%

Bank: Handelsbanken

Lånummer: 8398.72.16681

Type: Annuitetslån

Restsaldo pr. 22.04.2026: kr 9 558 025,-

Innfrielsesdato: 2045

Type Rente: Flytende rente

Rente: 5,950%

Bank: Handelsbanken  
 Lånenummer: 8398 72 16673  
 Type: Annuitetslån  
 Restsaldo pr. 22.04.2026: kr 19 932 496,-  
 Innfrielsesdato: 2045  
 Type Rente: Flytende rente  
 Rente: 5,950%

Bank: Handelsbanken  
 Lånenummer: 8398 71 89528  
 Type: Annuitetslån  
 Restsaldo pr. 22.04.2026: kr 11 472 000,-  
 Innfrielsesdato: 2040  
 Type Rente: Flytende rente  
 Rente: 5,950%

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Fordeling mellom renter og avdrag er ikke mottatt av forretningsfører.

## Sikringsordning

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Selskapet er forsikret hos Gjensidige, og forsikringen inkluderer forsikring mot husleietap.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Bredbånd fra GlobalConnect er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Ruter følger leiligheten. TV er ikke inkludert.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 51 285 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 101 286 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 405 145 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet på Sandaker i bydel Sagene, et område som kombinerer rolig bomiljø med nærhet til det meste du trenger i hverdagen. Her bor du skjermet til i en lite trafikkert sidegate, samtidig som du har kort vei til pulsen på Torshov, Grünerløkka, Storo og Nydalen.

I nærområde finner du flotte grøntområder som Torshovparken og Torshovdalen, perfekte for både rekreasjon, trening og sosiale sammenkomster. Akerselva ligger også i umiddelbar nærhet og byr på idylliske turstier hele veien fra Maridalsvannet i nord til Bjørvika i sør. For den aktive er det gode

treningstiligheter i nærområdet, både innendørs på treningssentre og utendørs langs elva og på Voldsløkka.

Dagligvarehandelen er enkel med flere butikker i gangavstand, eksemplvis Joker Sandaker (søndagsåpent), Coop Extra, Kiwi og Rema 1000. Storo Storsenter, Oslos største kjøpesenter, ligger like i nærheten med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Sandaker Senter ligger ca. 5 minutters gange unna og har blant annet Vinmonopol. Området er også kjent for sitt rike tilbud av hyggelige kafeer, restauranter og kulturarenaer, blant annet på Torshov og Grünerløkka.

Offentlig kommunikasjon er svært godt utbygget med kort vei til både trikk, buss og T-bane. Dette gir enkel og rask tilgang til sentrum og øvrige deler av byen. Det er også gode forbindelser til marka via kollektivtransport, noe som gjør det enkelt å komme seg ut i naturen året rundt.

Alt i alt en svært sentral, men samtidig rolig beliggenhet med nærhet til både byliv og naturopplevelser.

## Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

## Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

## Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 6583.2 m<sup>2</sup>

Aksjelaget har en flott opparbeidet bakgård med hage, flott beplantning, koselige sittegupper, solstoler, felles grill, pergola og lekeplass. I bakgården er det også tilrettelagt med sykkelboder. Bakgården er lukket for gjennomgang og er sånn sett en skjermet og grønn oase, rett utenfor din egen inngangsdør.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 28.08.1936. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokumentet eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Følgende sak er registrert:

Brettevilles gate 5-27 m.fl. - Utbedring balkonger m.m. -  
Tilstandsrapport (henlagt uten ferdigattest) - 1994

Lovlighet, byggetegninger:

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

## Innhold

Leiligheten består av følgende rom: Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 13 m<sup>2</sup>.

## Areal

BRA - i: 50 m<sup>2</sup>

BRA - e: 13 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 63 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> Kjellerbod (nr. 241)

1. etasje

BRA-i: 50 m<sup>2</sup> Entré, bad, soverom, kjøkken og stue

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheden.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheden og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

## Bygningssakkyndigs

### kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 13 kvm. Boden er merket med nr 241.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet, byggetegninger:

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

## Standard

Dette er en gjennomgående og lys leilighet beliggende i en høy førsteetasje, som gir en attraktiv kombinasjon av enkel adkomst uten innsyn fra gateplan. Boligen er oppgradert i 2024, med malte overflater i vegger, tak, lister og dører utført av fagfolk. Deler av innredningen på badet er også byttet i 2024. Sammen med gulv og vinduer fra 2017 fremstår leiligheten som helhetlig, moderne og klar for innflytting.

Aksjelaget har også en gjesteleilighet som kan bookes av beboere:

[https://www.folkvangboligselskap.no/?page\\_id=852](https://www.folkvangboligselskap.no/?page_id=852)

**Entré:**

Den brann- og lydklassifiserte entrédøren åpner inn til en lys og innbydende gang som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Her er det plass til yttertøy og sko, samt ekstra oppbevaring i tilstøtende lite rom. Entréen fremstår ryddig og funksjonell, og ble i likhet med resten av leiligheten malt i 2024, noe som bidrar til et helhetlig og oppgradert uttrykk.

**Stue:**

Stuen oppleves som romslig og luftig med en takhøyde på 2,66 meter og fine vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Planløsningen gjør rommet lett å møblere, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Utsynet er åpent og fritt, uten å se rett inn i et annet bygg. Vinduer fra 2017 bidrar til god standard, og oppvarming via radiator er inkludert i felleskostnadene.

**Kjøkken:**

Kjøkkenet ligger i et eget rom, og fremstår moderne og funksjonelt. Innredningen fra 2016 har glatte fronter og en varm benkeplate i tre som gir et stilrent uttrykk. Integrerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Kjøleskapet ble oppgradert i 2024. Det er også praktisk opplegg for vaskemaskin, og waterguard ble installert samme år for økt sikkerhet. Ventilasjon skjer via kullfilterventilator. Kjøkkenet byr på gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Vinduet slipper inn rikelig med naturlig lys.

**Soverom:**

Soverommet vender mot en rolig og skjermet bakgård, noe som gir gode forhold for hvile og søvn. Rommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møblement, samt gode oppbevaringsløsninger. Veggmontert og plassbyggt skap medfølger. Overflatene er malt i 2024 og gir et lyst og innbydende preg.

**Bad:**

Badet er oppgradert i 2024 og fremstår moderne og funksjonelt. Oppgraderingen inkluderer nytt vegghengt

toalett, ny dusjløsning og speilskap med integrert stikkontakt. Samtidig er synlige rør i dusjonen utbedret av rørlegger. Badet har flislagte overflater og varmekabler i gulv, som gir god komfort. Innredningen med heldekkende servant ble montert i 2022 og gir et stilrent uttrykk. Badet er fra 2013.

**Overflater:**

Gulv: Parkett.

Vegger: Slette, malte overflater. Fliser på bad.

Himling: Slette, malte overflater.

**Lagring:**

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 13 m<sup>2</sup>, merket med nr. 241.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Hvitevarer: Alle hvitevarer på kjøkkenet er inkludert og medfølger handelen. Kombinert vaskemaskin/tørketrommel medfølger ikke.

**Innbo og løsøre: Medfølger boligen ved salg:**

- Veggmonterte treskap i gang og stue
- Veggmontert kommode på soverommet
- Taklamper på kjøkkenet
- Vaskemaskin

**Medfølger ikke boligen:**

- Speil på soverom og i gang
- TV og TV-benk
- Taklampe på soverom og stue

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

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende

garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

# Eiendommens tilstand

Takstmann: Jonas Haugane

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Følgende er presisert i takstrapporten: Ifølge tidligere salgsoppgave er det gitt samsvarserklæring på arbeid utført etter lukking av avvik fra elk kontroll i 2020. Selger har ikke mottatt erklæringen fysisk. Det er kommentert "Nei" for samsvarserklæring i takstrapporten.

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
- Ja. Da jeg flyttet inn gikk rørene fra dusjen gjennom fliser i dusjsonen. Dette er utbedret via rørleggerfirma slik at rørene ikke går inn i fliser i dusjsonen nå. Flisene er byttet.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av faglært  
- Beskrivelse: Byttet dusj, skiftet rør i dusjsonen, skiftet fliser hvor rør gikk gjennom fliser i dusjsonen, skiftet til vegghengt toalett, satt inn nytt speilskap over servant med inkl. stikkontakt. I følge egenerklæringsskjema fra forrige eier ble servant, blandebatteri og servantskap skiftet i 2022 og de brukte da Oslo og Viken Rørlegger AS.  
- Arbeid utført av: Christiania rørleggerbedrift AS

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært  
- Beskrivelse: Dette var før jeg eide leiligheten. Men forrige eier skrev i sin egenerklæring at Protector AS utbedret feil med tett fellesrør på kjøkken som førte til vannskade i desember 2017. Oslo og Viken Rørlegger AS kontrollerte vann/avløp på kjøkken i 2022, de forbedret oppsett og installerte dobbelt waterguard. I 2024 brukte jeg Christiania Rørleggerservice AS til å koble til vaskemaskinen på kjøkkenet og i forbindelse med dette ble også sensortapen til watergarden byttet.  
- Arbeid utført av: Protector AS, Oslo og Viken Rørlegger AS og Christiania Rørleggerservice AS

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært  
- Beskrivelse: Forrige eier hadde kontroll av anlegget i 2020 og feil ble rettet av Elektrikergruppen AS. I forbindelse med bytting av speilskap på bad med inkludert stikkontakt brukte jeg elektriker i regi av Christina Rørleggerservice AS som stod for arbeidet.  
- Arbeid utført av: Elektrikergruppen AS, Christiania Rørleggerservice AS

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja. Beskrivelse i 2020 som beskrevet over

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av faglært
- Beskrivelse: Fasade ble malt og vinduer byttet i 2017 i følge tidligere eier, dette i regi av aksjelaget. MDS Malerentreprenør AS malte vegger, dører, lister og tak i alle rom bortsett fra badet høsten 2024
- Arbeid utført av: I regi av aksjelaget og MDS Malerentreprenør AS

## Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygnings sakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

**Bygning:**  
Boligbygg med flere boenheter, oppført i 1933. Bygningen har etasjeskiller og bærende konstruksjoner i betong. Fasaden er av teglstein og malt puss, og taket er et flatt tak tekket med papp.

**Tak:**  
Flatt tak tekket med papp.

**Vinduer:**  
Vinduer med isolerglass, produsert i 2017.

**Dører:**  
Brann- og lydklassifisert entrédør. Entrédøren er uten datomerking.

**VVS-installasjoner:**  
Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av kobberrørene er fra 2024, ukjent alder på øvrige rør. Anlegget er i hovedsak skjult. Hovedstoppekranen er i kjelleren og en del av fellesarealet. Avløpsrørene er av plast og anlegget er i hovedsak skjult. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Ventilasjon:**  
Ventilasjonssystemet er naturlig. Generell tilluft skjer via ventiler i vinduene. Badet har naturlig avtrekk med tilluft via spalte under dørbladet og spalte i vinduet. Kjøkkenet har avtrekk via kullfilterventilator og tilluft via ventil i vinduene.

**Tekniske detaljer:**  
Oppvarming med radiator og varmekabler på badet.

**Elektrisk anlegg:** Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

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

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

- Ja. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring. Ifølge tidligere salgsoppgave er det gitt samsvarserklæring på arbeid utført etter lukking av avvik fra elk kontroll i 2020. Selger har ikke mottatt erklæringen fysisk.

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

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

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

- Nei

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

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

- Ja

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. DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vannledninger | Mer enn halvparten av forventet

brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Hoveddelen av vannrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Avløpsrør | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Overflater vegger og himling, Bad | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Overflater Gulv, Bad | TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og

indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

- Sluk, membran og tettesjikt, Bad | Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen. Det er ikke funnet avvik ved visuell kontroll.

- Ventilasjon, Bad | Rommet har kun naturlig ventilasjon. Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

- Avtrekk, Kjøkken | Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Det er ikke avdekket forhold som er vurdert til TG3.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Brettevilles gate 11, 0481 OSLO

Gnr. 224, bnr. 68  
i Oslo kommune.

### Selger

Linn Øvstebø Opheim

### Aksjeselskap

Folkvang Boligselskap AS

Organisasjonsnummer: 933773183

Folkvang Boligselskap AS er et boligaksjeselskap som består av 285 boligeiligheter, 3 næringslokaler og ett kontor for vaktmester. Selskapets hjemmeside er [www.folkvangboligselskap.no](http://www.folkvangboligselskap.no).

Fra ordinær generalforsamling avsluttet 25. mai 2025 ble følgende vedtatt:

- Forslag om endring i husordensreglene angående lufting av dyr i bakgårdene ble vedtatt.

Det er flere større prosjekter planlagt i årene som kommer, ifølge vedlikeholdsplanen som ligger vedlagt salgsoppgaven. Dette kan medføre fremtidige kostnader. Prosjektene inkluderer rehabilitering av balkonger (2025), nytt takpapp og takrenner (2029), og utskifting av stigerør for forbruksvann og radiatorrør (2031). Det er ikke spesifisert hvordan disse vil bli finansiert.

Kjekt å vite:

- Selskapet har fellesvaskerier med betalingssystem (vaskekort).
- Hver leilighet disponerer boder i kjelleren.
- Det er felles søppelrom.
- Fellesarealene inkluderer bakgårder med hagemøbler

og lekeapparater. Selskapet har en gartneravtale for vedlikehold av grøntområdene.

- Det er ikke tillatt å lufte eller riste tøy/sengeklær fra balkonger eller vinduer.
- Ballspill er ikke tillatt i bakgårdene.
- Mating av fugler er ikke tillatt.
- Oppsetting av skilt, markiser, antenner o.l. krever skriftlig godkjenning fra styret.

Forretningsfører: Enqvist Boligforvaltning AS

Aksjeselskapets forsikringselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 81666967

Husdyr: Beboere kan eie en stk hund eller en stk inne katt, så lenge det ikke er en støybelastning, ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Lufting av dyr i bakgårdene er tillatt så lenge dyret holdes i bånd og under kontroll. Dyreeier plikter å fjerne avføring umiddelbart og vise hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke bakgårdene som fast oppholdssted for dyrene.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Styregodkjenning: Kjøper skal godkjennes av styret i aksjelaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Selger bærer risikoen for at kjøper blir godkjent som ny eier. Dersom kjøper ikke blir godkjent som ny eier, er hver av partene fri fra sine forpliktelser etter kjøpekontrakten og partene kan ikke fremme krav mot hverandre i forhold til at avtalen ikke blir gjennomført. I henhold til vedtektene skal godkjenning regnes som gitt dersom melding om nektelse ikke har kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsresultatet for 2024 viste et underskudd på kr 645 696,-. Selskapets

disponible midler var på kr 7 097 375,- per 31.12.2024. Budsjettet for 2025 ble vedtatt med en økning i felleskostnadene på 6 % fra 1. januar 2025. Det er ikke fremlagt et nyere årsresultat fra forretningsfører.

## Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Selger opplyser at det gjennomføres frivillig dugnader.

## Energiklasse

G

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiatorer og varmekabler på badet

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket for 2025 var ca. 3412 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>

## Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>. KDP-17 Kommunedelplan for torg og møteplasser: Flate: Områdeavgrensning for indre Oslo.

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg, jf. S-2255 Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Eiendommen er regulert av:  
- S-5142. Detaljregulering med konsekvensutredning og

med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett  
- S-178GO. Reguleringsplan for Østre bydel IV. Offentlig kjørebane/veigrunn  
- S-5273. Detaljregulering med reguleringsbestemmelser Hans Nielsen Hauges gate  
- S-4537. Mindre detaljregulering med reguleringsbestemmelser for del av Hans Nielsen Hauges gate.  
- V140590N2. Grefsenveien-Trikkestrase mellom Storo bru og H. N. Hauges gate.

Eiendommen slår ut på Gul liste med 1 treff vedr. lokalitet og 32 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens «gule liste» er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren anser som verneverdige, enten ved formell fredning, regulering til bevaring, eller ved kommunalt listeføring. En lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag.

Formål og begrunnelse:

A/S Folkvang var et kommunestøttet boligselskap som i 1933 fikk oppført Grefsenveien 5, Hans Nielsen Hauges gate 4-30, Brettevilles gate 5-27 og Borger Withs gate 2-8 (oppr. Thygesons gate 2-8). Boligkomplekset i funksjonalistisk stil inneholdt 283 leiligheter og 3 butikker mot Grefsenveien. Bebyggelsen er oppført i fire etasjer, unntaket er Grefsenveien som er i 5 etasjer. Bygningene er i mur med støpte etasjeskiller, og fasadene har partier med spekket tegl og pussede flater. Sokkel og trapper i granitt og takene er tekket med plater.

Folkvang A/S er et godt bevart boligkompleks med høy kvalitet i funksjonalistisk stil. Komplekset har vesentlig verneverdi som representant for den kommunalt understøttede boligbyggingen i området på 1930-tallet. Området har også gode eksempler på kommunal boligbebyggelse fra 1920-tallet i nyklassistisk stil.

Komplekset fremstår som godt bevart, og selv om deler av bygningsdetaljene er skiftet ut, har anlegget høy arkitekturhistorisk og arkitektonisk verneverdi. Anlegget utmerker seg ved sin komposisjon, monumentalitet og høye arkitektoniske kvalitet og fremstår som et godt og karakteristisk eksempel på et tidsriktig boligkompleks i funksjonalistisk stil.

Pågående plansaker på tomten/nærområde:

- Saksnummer 202212601: Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48. Status: Under behandling, arbeidsmøte avholdt 05.11.2025

Pågående byggesaker i området:

- Saksnummer 202523064: Hans Nielsen Hauges gate 20 - bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel - H0402. Status: Under behandling  
 - Saksnummer 202518728: Ved Sandakerveien 58 A-D - opparbeidelse av vei. Status: Under behandling  
 - Saksnummer 202513232: Frederik Glads gate 8 A - fasadeendringer. Status: Under behandling  
 - Saksnummer 202517498: Nils Huus' gate 11 - installasjon av ny heis. Status: Under behandling  
 - Saksnummer 202513119: Brettevilles gate 22 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Status: Under behandling

For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

## Tinglyste heftelser

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

301/224/68:

07.01.1896 - Dokumentnr: 900804 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vannledning

12.05.1932 - Dokumentnr: 991102 - Urådighet  
 Begrenset adgang til salg

04.07.1933 - Dokumentnr: 942405 - Erklæring/avtale  
 Bestemmelser om brannvegg/-dør  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:70

04.07.1933 - Dokumentnr: 942406 - Erklæring/avtale  
 Bestemmelser om felles gårdsplass  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra formannskapet  
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:70

04.07.1933 - Dokumentnr: 942464 - Best. om adkomstrett  
 Med flere bestemmelser  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:171

04.07.1933 - Dokumentnr: 942467 - Best. om adkomstrett  
 best. om felles gårdsplass  
 Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:172

13.07.1933 - Dokumentnr: 900530 - Urådighet  
 BEGRENsing I RÅDERETT  
 BEST. OM BEGRENsNING I RÅDERETT M. V.  
 SALG KAN IKKE FINNE STED UTEN AT OSLO VANN- OG  
 KLOAKK-  
 VESEN HAR TGL. NÆDVENDIGE ERKLÆRINGER ELLER  
 FÅTT  
 LEDNINGENE OMLAGT SÅ FELLESSKAP IKKE FINNER  
 STED.  
 Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:70

03.12.1932 - Dokumentnr: 991103 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Hans Haugesgt 24

29.06.1933 - Dokumentnr: 900449 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:93

08.05.1995 - Dokumentnr: 23409 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:70  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:72  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:74  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:83  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:84  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:85  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:87  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:88  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:89  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:90  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:92  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:95  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:97  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:100

Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:101  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:156  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:169  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:171  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:172  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:173  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:175  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:177  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:180  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:182  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:184  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:186  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:190  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:193  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:195  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:224 Bnr:196

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

## Utleie

Adgang til utleie: En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

## Radonmåling

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

## Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligaksjeselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av de øvrige aksjeeierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i aksjen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Joakim Karlsen.

# Kontraks- grunnlag

## Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og

selger.

## Forsikring

**Boligselgerforsikring:** Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

**Boligkjøperforsikring:** Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

## Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra

vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å

prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selgers ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

**Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:**

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

**Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:**

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og

selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

## Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil oppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

## Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se [www.emera.no](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 45 000,00

Grunnpakke bolig info\*\* kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring ( Kr 9 900 dersom selger dekker direkte faktura takst og foto) kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 93 675,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

## Oppdragsansvarlig

Francis Johansson-Merrick  
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner  
francis.johansson-merrick@emera.no  
Tlf: 951 97 652

## Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick  
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner  
francis.johansson-merrick@emera.no  
Tlf: 951 97 652

## Meglerforetaket

Emera No1 AS  
Organisasjonsnummer 934963385  
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO  
Tlf: 222 52 222

## Salgsoppgavedato

30.04.2026

## Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BRETTEVILLES GATE 11

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260097	
Selger 1 navn	
Linn Øvstebø Opheim	
Gateadresse	
Brettevilles gate 11	
Poststed	Postnr
OSLO	0481
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 01260097

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: LØO

1

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Beskrivelse

Da jeg flyttet inn gikk rørene fra dusjen gjennom fliser i dusjsonen. Dette er utbedret via rørleggerfirma slik at rørene ikke går inn i fliser i dusjsonen nå. Flisene er byttet.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet dusj, skiftet rør i dusjsonen, skiftet fliser hvor rør gikk gjennom fliser i dusjsonen, skiftet til vegghengt toalett, satt inn nytt speilskap over servant med inkl. stikkontakt. I følge egenerklæringskjema fra forrige eier ble servant, blandebatteri og servantskap skiftet i 2022 og de brukte da Oslo og Viken Rørlegger AS.

Arbeid utført av

Christiania rørleggerbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Dette var før jeg eide leiligheten. Men forrige eier skrev i sin egenerklæring at Protector AS utbedret feil med tett fellesrør på kjøkken som førte til vannskade i desember 2017. Oslo og Viken Rørlegger AS kontrollerte vann/avløp på kjøkken i 2022, de forbedret oppsett og installerte dobbelt waterguard. I 2024 brukte jeg Christiania Rørleggerservice AS til å koble til vaskemaskinen på kjøkkenet og i forbindelse med dette ble også sensortapen til watergarden byttet.

Arbeid utført av

Protector AS, Oslo og Viken Rørlegger AS og Christiania Rørleggerservice AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Forrige eier hadde kontroll av anlegget i 2020 og feil ble rettet av Elektrikergruppen AS. I forbindelse med bytting av speilskap på bad med inkludert stikkontakt brukte jeg elektriker i regi av Christina Rørleggerservice AS som stod for arbeidet.

Arbeid utført av

Elektrikergruppen AS, Christiania Rørleggerservice AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

i 2020 som beskrevet over

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fasade ble malt og vinduer byttet i 2017 i følge tidligere eier, dette i regi av aksjelaget. MDS Malerentreprenør AS malte vegger, dører, lister og tak i alle rom bortsett fra badet høsten 2024

Arbeid utført av

I regi av aksjelaget og MDS Malerentreprenør AS

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Linn Opheim	95b95830a682feacb3d2c 3ae44c6aff0b2678980	23.04.2026 15:21:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260097

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Nabolagsprofil

Brettevilles gate 11 - Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 569 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



## Offentlig transport

Sandaker i Sandakerveien Linje 30, 58	2 min	0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	3 min	0.2 km
Storo T-bane, buss, trikk	8 min	0.6 km
Storo Linje 4, 5	8 min	0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	12 min	1 km

## Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	3 min	0.3 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	9 min	0.7 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	12 min	1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	10 min	0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	14 min	1.1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min	1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min	2.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

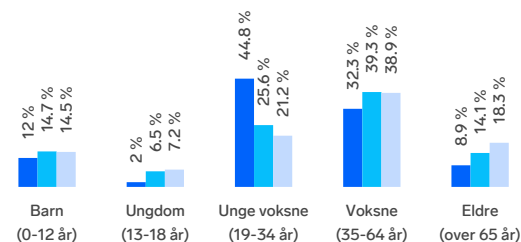
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Høflige 59/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Thor Olsens barnehage 2 (0-4 år) 115 barn	3 min	0.3 km
Sandakerveien Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min	0.3 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 år) 43 barn	3 min	0.3 km

## Dagligvare


Joker Sandaker Søndagsåpent	2 min	0.1 km
Coop Extra Storo	4 min	





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 96/100

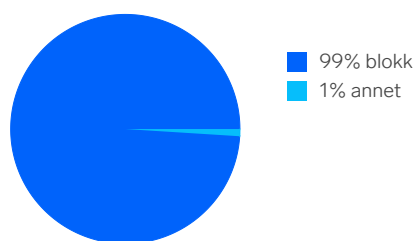
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 85/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Haarklous plass  
Fotball m.m. 9 min  0.7 km
-  Bjølsenhallen, flerbrukshall  
Aktivitetshall 10 min  0.8 km
-  Sandaker Treningssenter 2 min 
-  Fresh Fitness Storo 5 min 

## Boligmasse



«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

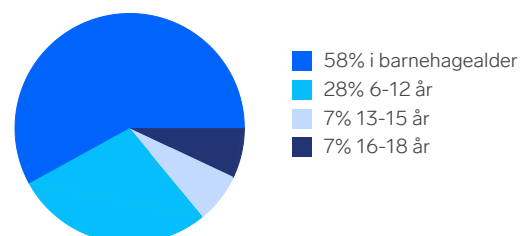
Sitat fra en lokalkjent



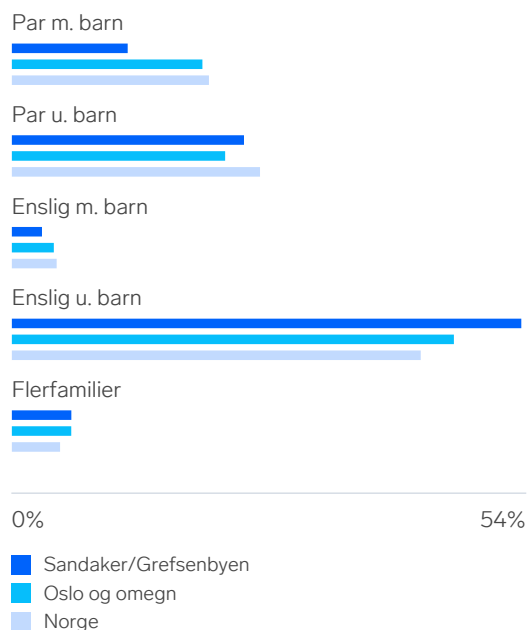
## Varer/Tjenester

-  Sandaker Senter 5 min 
-  Vitusapotek Sandaker 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

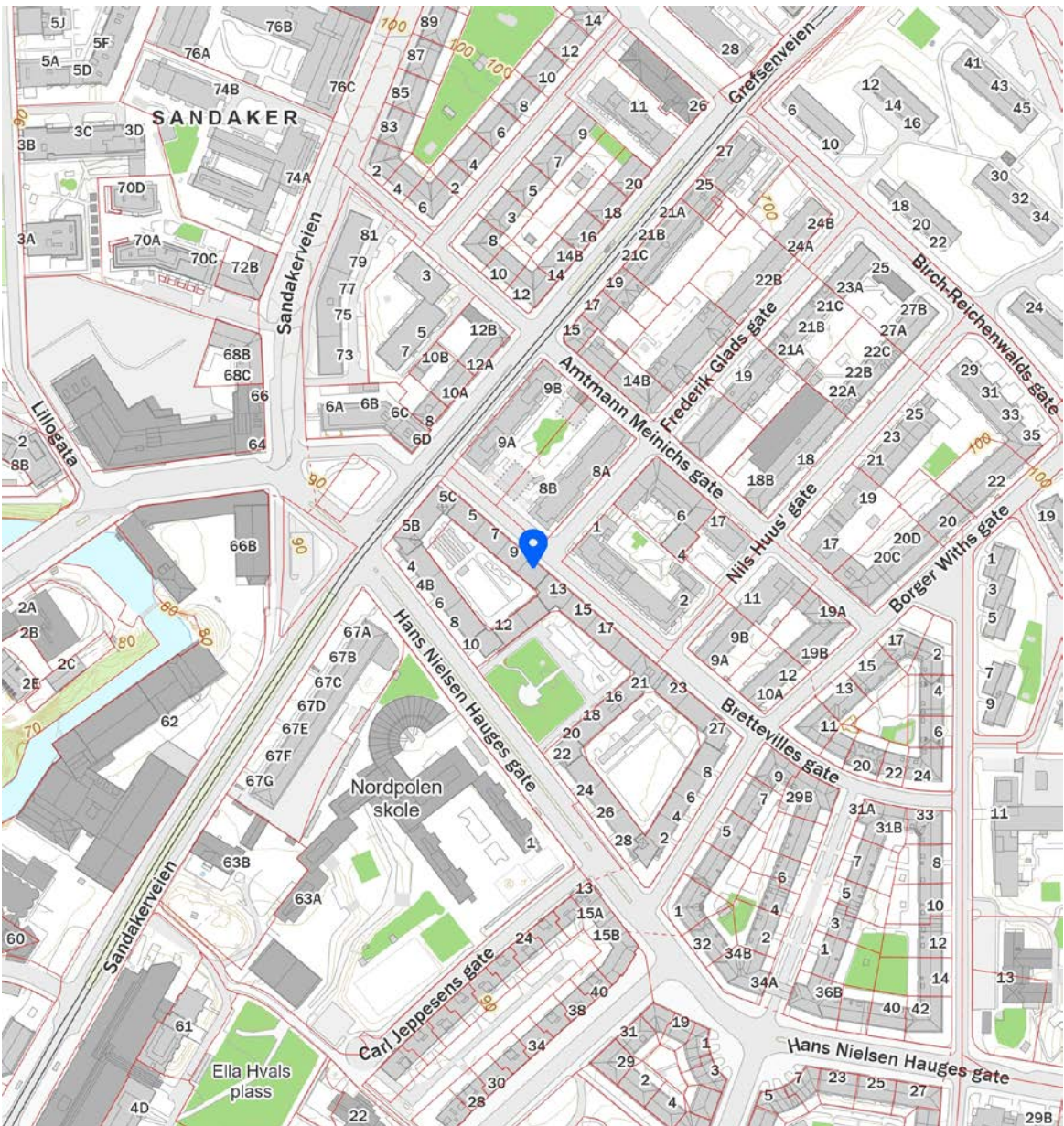
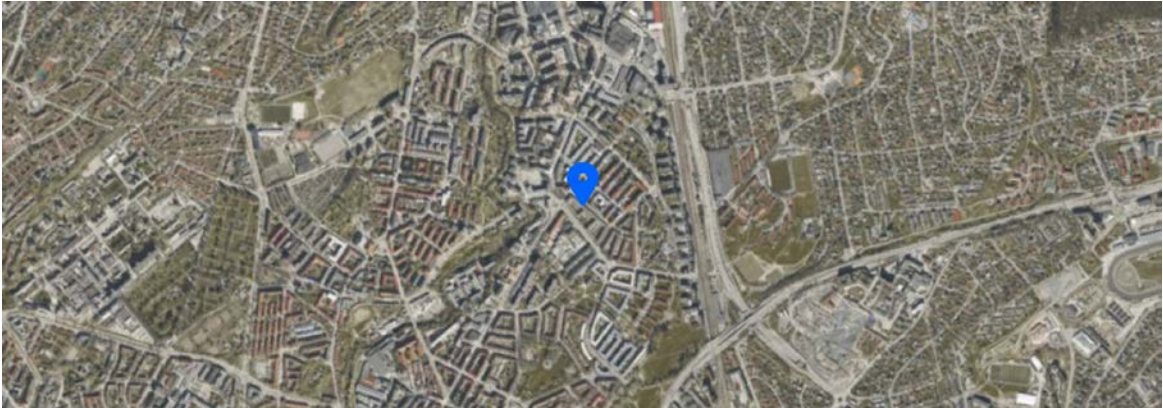


## Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Brettevilles gate 11, 0481 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 224, bnr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 50 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 22387-1280

Referansenummer: ZJ3341

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingenør: Jonas Haugane



Haugane  
Takst  
AS

**NØYTRAL** AS

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

# Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



## Rapportansvarlig

*Jonas Haugane*

Jonas Haugane  
Uavhengig Takstingeniør  
post@hauganetakst.no  
970 23 636



# 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 fuktstøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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

### Byggemåte:

- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av teglstein og malt puss
- Flatt tak tekket med papp

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv og malte flater på vegger og himling. Det er registrert normal bruksslitasje som må forventes i en brukt bolig. Vinduer med isolerglass er fra 2017 og fremstår generelt i normal stand for alder.

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2013. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider. Flislagte overflater har passert halvparten av forventet brukstid, og det er derfor gitt TG2 på flere punkter. Videre er det registrert at vindu/dør i våtzone har materialer som ikke er fuktbestandige. Membranløsningen kan ikke dokumenteres og vurderes å ha passert halvparten av forventet levetid. Badet har naturlig ventilasjon, noe som er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som TG2 etter gjeldende vurderingspraksis.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2016 og fremstår i normal stand med noe bruksslitasje. Det er kullfilterventilator og ventil i vindu for tilluft.

Innvendige vannledninger og avløpsrør er hovedsakelig av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Anleggene fungerer på befaringstidspunktet, men alder medfører økt risiko for fremtidige skader og behov for utskiftning på sikt

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert. Det er ikke registrert konkrete avvik ved befaringen, men det foreligger ikke fysisk samsvarserklæring på tidligere arbeider. Det anbefales generelt å gjennomføre en utvidet elkontroll av autorisert fagperson

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

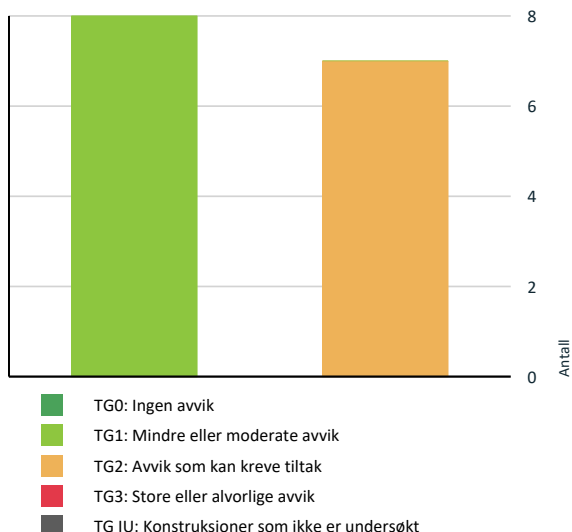
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

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

# 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.

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Hoveddelen av vannrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

#### ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

#### ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningsen eller byggematerialet er uegnet.

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

#### ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

#### ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen. Det er ikke funnet avvik ved visuell kontroll.

#### ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Sammendrag av boligens tilstand

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon. Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

---

**!** **Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

---



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1933

### Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om: 2021: - Ny vaskemaskin  2024: - Oppgradert kobberrør fra vanninntak til dusjen, samt montert ny dusj - Oppgradert fra gulvstående toalett til vegghengt toalett - Nytt speilskap på badet - Malt alle overflater - Montert waterguard på kjøkkenet - Nytt kjøleskap
---------------	---

## UTVENDIG

### 1 TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.  
Alder: Produsert i 2017

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

### 1 TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.  
Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

## INNVEDIG

### 1 TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Parkett  
Vegger: Slette, malte overflater.  
Himling: Slette, malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

# Tilstandsrapport

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong  
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

## 1 TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:  
Oppvarming:  
Radiator  
Varmekabler på badet

Romhøyde:  
Det er målt 2,66 meter i stuen

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2013. Det finnes ingen dokumentasjon på arbeidene.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

### ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Vegger: Fliser.  
Himling: Slette, malte overflater

### Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

### Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluktype: Stålsluk.

Membran: Kan ikke konstateres.

Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2013

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

# Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannnettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen. Det er ikke funnet avvik ved visuell kontroll.



## ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet er utstyrt med:  
Dusjhjørne med togreps blandebatteri  
Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast  
Vegghengt toalett

## ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig  
Tilluft: Via spalte under dørbildet og spalte i vinduet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.

Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfældigheter kan påvirke resultatet.

## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG1 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i tre.  
Oppvaskum av kompositt med etgreps blandeatteri  
Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave er kjøkkenet fra 2016  
Produsent innredning: Ukjent  
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vaskemaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktspørsmål med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.



## ETASJE > KJØKKEN

### TG2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter  
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber  
Alder: Deler av kobberløse er fra 2024, ukjent alder på øvrige rør.  
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.  
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er i kjellerens og en del av fellesarealet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

# Tilstandsrapport

Hoveddelen av vannrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørene fungerer som forutsatt på befaringsstidspunktet, men levetiden er redusert og det er usikkerhet knyttet til skjulte deler av anlegget som ikke kan inspiseres visuelt.

## Konsekvens/tiltak

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

## 102 Avløpsrør

### Beskrivelse

Type rør: Plast

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene i boligen er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Rørenes funksjon fremstår som tilfredsstillende på befaringsstidspunktet, men levetiden må anses redusert i et normalperspektiv. Skjulte deler av rørsystemet kan ikke kontrolleres visuelt, og det er derfor usikkerhet knyttet til den faktiske tilstanden.

## Konsekvens/tiltak

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

## 101 Ventilasjon

### Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig

Avtrekk: Fra våtrom

Tilluft: Via ventiler i vinduene

Vurdering av luftutveksling:

Ok.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

## Elektrisk anlegg

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede taksmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

# Tilstandsrapport

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Ifølge tidligere salgsoppgave er det gitt samsvarserklæring på arbeid utført etter lukking av avvik fra elkontroll i 2020. Selger har ikke mottatt erklæringen fysisk.**

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
Nei

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

## Generelt om anlegget

7. 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

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

## Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år og på bakgrunn av dette anbefales det å gjennomføre en kontroll.

## Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

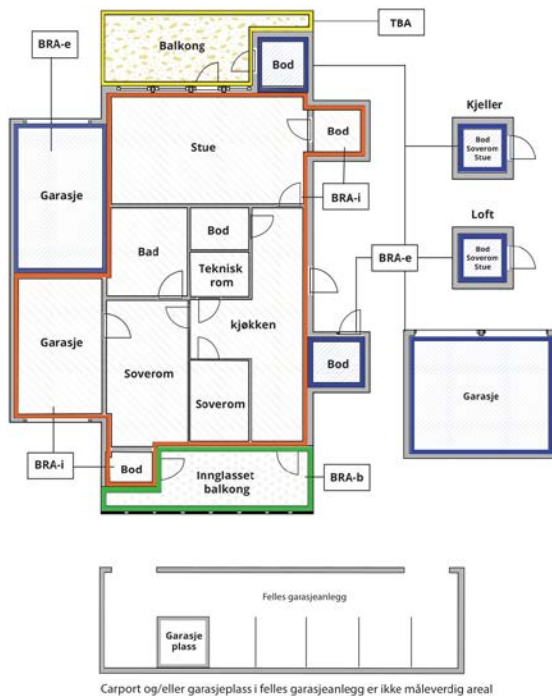
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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 boden
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).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	50			50	
Kjeller		13		13	
<b>SUM</b>	<b>50</b>	<b>13</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

## Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 13 kvm. Boden er merket med nr 241

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Jonas Haugane Linn Øvstebø Opheim	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	68		0	6583.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Brettevilles gate 11

#### Hjemmelshaver

Folkvang Boligselskap AS

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•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](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

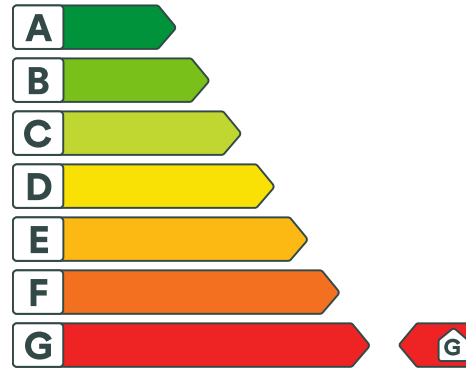
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

## PERSONVERN



Adresse <b>Brettevilles gate 11, 0481 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>23.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-286028</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80550707</b>
Gårdsnummer <b>224</b>	Bruksnummer <b>68</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1933</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>50,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>50,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>4</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Olje</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**895,15 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**895,15 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**44 758 kWh**



## Brettevilles gate 11, 0481 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Brettevilles gate 11, 0481 OSLO



### Tiltak

#### Tiltak på varmeanlegg

##### Tiltak 1: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

##### Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

##### Tiltak 3: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

##### Tiltak 4: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

##### Tiltak 5: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

##### Tiltak 6: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

##### Tiltak 7: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

## Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

## Brukertiltak

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 14: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 16: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### Tiltak 21: Montering tetningslister

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

### Tiltak 22: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 24: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 25: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

### Tiltak 26: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 27: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 28: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 29: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

#### Tiltak 30: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



### Om grunnlaget for energimerket

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>



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Fra 01.02.2019 gikk selskapet bort fra kollektiv avtale for TV, og har kun kollektiv avtale for internett. Leverandør er Global Connect med fiber (1000/1000) til kr 189.- pr måned. Bredbånd reguleres jevnlig i henhold til faktura fra leverandør.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

Lån:

Lån i Handelsbanken:

Annuitetslån nr 8398 71 33816 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,100 % p.a.

Restsaldo pr. 22.04.26 er kr 1 254 527,-.

Lånet innfris i 2030.

Lån i Handelsbanken:

Annuitetslån nr 8398.72.16681 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.

Restsaldo pr. 22.04.26 er kr 9 558 025,-.

Lånet innfris 2045.

Lån i Handelsbanken:

Annuitetslån nr 8398 72 16673 med nominell rente 5,950%, effektiv rente 6,090 % p.a.

Restsaldo pr. 22.04.26 er kr 19 932 496,-.

Lånet innfris i 2045.

Lån i Handelsbanken:

Annuitetslån nr 8398 71 89528 med nominell rente 5,950 %, effektiv rente 6,090 % p.a.

Restsaldo pr. 22.04.26 er kr 11 472 000,-.

Lånet innfris i 2040.

I ordinær generalforsamling 2020 ble det vedtatt å gi styret tilslutning til oppgradering av bakgårdene og å gi styret fullmakt til om nødvendig å innhente og inngå låneavtale på inntil kr 5 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere oppgradering av bakgårdene. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom. Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet, se protokoll.

I ordinær generalforsamling 2021 ble det vedtatt å gi styret fullmakt til å inngå ny låneavtale på inntil kr 3 000 000 med en nedbetalingsplan på opptil 10 år for å finansiere brannsikring av selskapet. Lånet sikres mot pant i selskapets eiendom. Lånet dekkes inn ved betaling av felleskostnader som dekker renter og avdrag på lånet, se protokoll.

---

Postadresse:  
Postboks 6653, Rodeløkka  
0502 OSLO  
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:  
Konghellegt. 3  
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no  
Telefon: 22 80 95 95  
<https://enqvist.no/>

Ligningstall pr 31.12.2025 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue: kr 51 285,-  
Andel gjeld: kr 138 106,-

Selgers andel av langsiktig gjeld pr. d.d. er kr 135 626,-

**Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:**

<http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt--burettslag-og-bustadaksjeselskap/>

**Aksjenr.: 3189-3204 (241)**  
**Antall aksjer: 16**  
**Pålydende: 100,00**  
**Samlet pålydende: 1 600,00**  
**Leilighetsnr.: 359-1-241 i Brettevilles gate 11, 0481 OSLO**  
**Aksjeboenhetsnr.: 00057**  
**Bolignr.: H0101**

**Noterte heftelser/pantattest:**

Prioritet: Panthaver:  
1 Folkvang Boligselskap AS  
2 DNB Bank ASA

Det originale aksjebrevet befinner seg hos: Enqvist Boligforvaltning AS

Aksjebrevet er etter bestemmelsene i den nye aksjelovs kapittel 4 – (se spesielt § 4-10 og § 4-8.) gjort om til aksjebevis.

Aksjebevis blir sendt til de nye eierne, samt til den, eller de kredittinstitusjoner som begjærer pant i aksjene.

Det bekreftes at aksjebeviset kan pantsettes etter reglene i Pantelovens § 3-1, og pantenotering vil kunne skje hos oss på begjæring. Det påløper noteringsgebyr pr. noterte pant. Se under punktet om våre gebyr.

**Eventuelle påbud/pålegg:**

All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret.

Kopi sendes forretningsfører på [post@enqvist.no](mailto:post@enqvist.no)

---

Postadresse:  
Postboks 6653, Rodeløkka  
0502 OSLO  
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:  
Konghellegt. 3  
0569 OSLO

E-post: [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no)  
Telefon: 22 80 95 95  
<https://enqvist.no/>

Nye eiere skal godkjennes av styret.  
Det er ikke forkjøpsrett i aksjeselskapet.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Vennligst gjør også kjøper/selger oppmerksom på at kjøper ikke skal benytte selgers fakturaer, men avvente betaling til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no) så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontakinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).  
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.  
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.  
Slik **sluttmelding** sendes også [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no)

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

*Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.*

For at vi skal kunne foreta eierskiftet/transporten av aksjene må vi få tilsendt en signert transporterklæring, eventuelt kopi av kontrakten dersom det er tatt inn i den.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr

Se [www.infoland.no](http://www.infoland.no)

Eierskiftegebyr

kr 6 725,- inkl. mva.

Transportgebyr (fra 01.01.25)

kr 2 496,- inkl. mva.

Noteringsgebyr

kr 3 986,- inkl. mva. pr. pant

Gebyrene blir fakturert.

*Dersom leiligheten ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om leiligheten og våre gebyr.*

---

Postadresse:  
Postboks 6653, Rodeløkka  
0502 OSLO  
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:  
Konghellegt. 3  
0569 OSLO

E-post: [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no)  
Telefon: 22 80 95 95  
<https://enqvist.no/>

Styrets leder:

Torstein Steen Søvik Husø

Mobil: 40010760

E-post: [styret@folkvangboligselskap.no](mailto:styret@folkvangboligselskap.no)

Hjemmeside: [www.folkvangboligselskap.no](http://www.folkvangboligselskap.no) her finner du linker til:

- [Navn på callingen](#)
- [Navn på postkassa](#)
- [Nøkler](#)
- [Vaskekort](#)

Selskapet har ingen garasje- eller parkeringsanlegg på eiendommen. Se for øvrig vedlagte dokumenter.

**Ved salg av aksjeleilighet er det eier selv som må sørge for å dokumentere (kopi av kjøpekontrakten) og melde dette inn til skattemyndighetene.**

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:

Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

---

Postadresse:  
Postboks 6653, Rodeløkka  
0502 OSLO  
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:  
Konghellegt. 3  
0569 OSLO

E-post: [eierskifte@enqvist.no](mailto:eierskifte@enqvist.no)  
Telefon: 22 80 95 95  
<https://enqvist.no/>

Med vennlig hilsen  
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg  
Kopi styrets leder

---

Postadresse:  
Postboks 6653, Rodeløkka  
0502 OSLO  
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:  
Konghellegt. 3  
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no  
Telefon: 22 80 95 95  
<https://enqvist.no/>

## Folkvang Boligselskap AS

### 10 Års vedlikeholdsplan mellom 2021-2031 (vedlikeholds historikk tilbake til 2005)

Sist oppdatert 18.08.2021

Område/oppgave	Kommentar	Planlagt utført	Utført	År
Oppussing av vaktmesterboligen		2005	✓	2005
Internkontroll el. (sjekk av alle strømskap.)		2005	✓	2005
Utelamper med fotoceller ( en del gammelt skiftes.)		2006	✓	2006
Utskifting av vaskemaskin og tørketrommel 9 stk.vaskerier		2009	✓	2009
Reperasjon av utvendig tak (taktekking) med nytt beslag og takrenner		2007	✓	2007
En del nye varmekabler til taknedløp		2007	✓	2007
Nytt belegg / Maling på balkonggulv		2008	✓	2008
Utskifting av radiatorer		2008	✓	2008
Rep. og maling av gulv på brannbalkonger i bakgården		2009	✓	2009
Solløser	Rorforying av firme Proline. (Innlagt strømpe) 30. Års garanti	2012	✓	2012
Maling / reperasjon av vinduer med lift		2012	✓	2012
Dører mot bakgården med ny systemlås		2013	✓	2013
Nye hoveddører inkl. nytt callinganlegg		2013	✓	2013
Maling av søppelrommet		2013	✓	2013
Utskifting av armatur ledlys i kjellerbodene.		2013	✓	2013
Maling av trapper		2013	✓	2013
Reperasjon / utskifting av vindu i oppgangene.		2014	✓	2014
Fasaden ble malt	Fasaden ble malt samtidig som stillasene var oppe for innstallasjon av nye vinduer	2017	✓	2017
Utskifting av alle vinduer i gården		2017	✓	2017
Bergvarme prosjekt	Innstatert varmegjennvinning til forbruksvann og radiatorkurs	2019	✓	2020
Reparasjon av teglesten på tak. Løse stener og spekking av fuger.	Inne i bakgård må det benyttes lift i hjørnene for reparasjon av løs teglesten.	2020	✓	2020
Nytt betalingsystem i vaskeriene		2020	✓	2020
Pulverapparatene må til service eller byttes til samtlige aksjonærer innen 18/3-2020	HMS-Krav	2020	✓	2020
Utskifting av gamle sluk fra bygges opprinnelse på bad	Dette har blitt utført samtidig med oppussing på bad. Mellom 1999-2021	1999-2021	✓	2021
Nye hagemøbler		2021	✓	2021
Oppgradering av gårdsrom		2021		
Rens av luftekanaler fra kjøkken og bad		2021		
Nye lekeapparater		2022		
Fyringsolje tanker; Bedre kondens og drenering av vann	Service / reparasjon	2022		
Nytt Brannvarsling system med meldesentral	Også inne i leilighetene	2022		
Maling til trappene i oppgangene + vegger	Sist malt i 2013	2024		
Nytt låssystem		2025		
Nye vinduer kjeller		2025		
Rehabilitering av balkonger		2025		
Ny takpapp, takrenner og nedløp + varmekabler (Omtekking ble sist utført i 2006) antatt levetid ca. 25 år		2029		
Stigerør til forbruksvann+ radiatorer. Fra kjeller opp til leilighetene. Eventuelle hoved stoppekraner inne i leilighetene.		2031		

# Tips og retningslinjer fremleie

---

Styret gjør oppmerksom på at fremleier vil være erstatningsansvarlig for eventuelle skader som blir påført boligselskapets eiendom i fremleietiden ved uaktsom opptreden av leietakeren eller andre som er gitt adgang til eiendommen av fremleieren, jf. husordensreglene punkt 5.

Vi ber om at leietaker blir gjort oppmerksom på rutiner i boligselskapet (fellesvaskeri, søppelhåndtering etc), husordensreglene, samt viktigheten ved å melde fra om skader på/i leiligheten, eks. vannskade, o.l. Om det i utleieperioden byttes leietaker, må det meldes fra om hvem som er ny leietaker.

Deres adresse i fremleietiden, leietakers kontaktinformasjon og fremleiekontrakten skal sendes til vår forretningsfører Enqvist Eiendomsdrift AS. Kontaktinformasjon Enqvist Eiendomsdrift AS: Enqvist Eiendomsdrift AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo. E-post: [post@enqvist.no](mailto:post@enqvist.no).

Videre refereres det til vedtektene 3.3:

### 3.3 Overlating av bruk til andre

*En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.*

*Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to åre-ne. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.*

*En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom*

- *aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner*
- *et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen*
- *det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstands-felleskapsloven § 3 annet ledd.*

*Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.*

*Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.*

*Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.*

**Styret i Folkvang Boligselskap AS**

# FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS



# HUSORDENSREGLER

# VEDTEKTER FOR FOLKVANG BOLIGSELSKAP

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.  
Vedtatt på ordinær generalforsamling 23 mai 2006

## 1 Innledende bestemmelser

### 1.1 Selskapets firma og formål

Selskapets navn er Folkvang Boligselskap AS. Selskapets forretningskontor er i Oslo kommune.

Selskapets formål er å tilby aksjonærene henholdsvis bolig og butikklokale i: Grefsenveien 5 A, B og C, Hans Nielsens Hauges gate 4, 6, 8, 10,12,14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28 og 30, Borger Withs gate 2, 4, 6 og 8, og Brettevilles gate 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 og 27 i Oslo.

### 1.2 Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

### 1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

## 2 Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

### 2.1 Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr 454 800, kroner firehundreogfemtifiretusenåttehundre, fordelt på 4548 aksjer á kr 100.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

### 2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

## 3 Utøvelse av boretten

### 3.1 Aksjeeierens rett til bruk

Hver aksjepost gir boret, altså enerett til bruk av en bolig/butikk i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Aksjonær som innehar 10 aksjer har rett og plikt til bruk av en leilighet på 1 vær., kjøkken m.v. Aksjonær som innehar 16 aksjer har rett og plikt til bruk av en leilighet på 2. vær., kjøkken m.v. Aksjonær som innehar 40 eller 10 aksjer har rett og plikt til bruk av butikklokale

### **3.2 Aksjeeiers død**

Dør en aksjeeier, gis dødsboet melding om at aksjeposten med tilhørende borett må overdras til en person som kan godkjennes av styret innen 6 måneder. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Det samme gjelder hvis en aksjonær ikke bor i eiendommen, eller endelig har tapt sin rett til å bo der. Styret kan forlenge fristen.

Hvis 6 månedersfristen ovenfor ikke overholdes, har selskapet rett til å utpeke en ny aksjeeier. Overdragelsessummen skal tilsvare boligens eller butikklokalets markedsverdi.

### **3.3 Overlating av bruk til andre**

En aksjeeier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være aksjeeier.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har selskapet ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til selskapet, er brukeren å anse som godkjent.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

## **4 Bruksrett og vedlikehold**

### **4.1 Aksjeeierens bruk**

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeiere. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

#### **4.2 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt**

Aksjeeieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (aksjeeieren har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av aksje har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige aksjeeier.

Dersom det foreligger uaktsomhet, er aksjonærene pliktig til å betale egenandelen ved skader som boligselskapets forsikringsselskap dekker.

#### **4.3 Selskapets vedlikeholdsplikt**

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller andre brukere av boligen.

Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av boligen.

#### **4.4 Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **5 Felleskostnader**

### **5.1 Fordeling og inndrivning**

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av de opprinnelige vedtekter/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av aksjeeierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

### **5.2 Panterett**

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av selskapsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## **6 Mislighold**

### **6.1 Salgspålegg**

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

### **6.2 6.2 Fravikelse**

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

## **7 Generalforsamling og styre**

### **7.1 Generalforsamlingen**

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær

generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

### **7.2 Deltakelse på generalforsamlingen**

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

### **7.3 Fullmektiger og rådgivere**

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Akseier har rett til å ta med en rådgiver, og gi denne talerett.

### **7.4 Habilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

### **7.5 Innkalling til generalforsamling**

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

### **7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning

- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

### **7.7 Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Hver aksje gir en stemme.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer, med unntak av de vedtak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44 1997 (§§ 5-18, 5-19 og 5-20) eller disse vedtektene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

### **7.8 Styremedlemmer**

Selskapets styre skal velges blant aksjeeierne og aksjeeiernes ektefeller, og bestå av 5 medlemmer, hvorav en skal være leder. Det velges 2 varamedlemmer til styret. Lederen velges særskilt. Alle styremedlemmer velges for 2 år av gangen, dog slik at minst ett medlem trer ut hvert år, eventuelt ved loddtrekning. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Over styrets forhandlinger føres protokoller som underskrives av møtende styremedlemmer. Ingen beslutning er gyldig uten at den er protokollert og protokollen er underskrevet.

Styrets leder og ett av styremedlemmene tegner selskapets firma. Styret skal ansette forretningsfører og bestemme dennes godtgjørelse

### **7.9 Styrets oppgaver og myndighet**

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

### **7.10 Styrets saksbehandling**

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte.

Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møte. Styremedlemmene og forretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene og daglig leder kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdel av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen, om ikke strengere krav er fastsatt i vedtektene. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall og det finnes varamedlem, skal varamedlemmet innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer. Strengere stemmeregler kan fastsettes i vedtektene.

### **7.11 Styrets årsberetning**

I årsberetningen skal det gis opplysninger om forhold som er viktige for å bedømme selskapsstilling og resultat av virksomheten og som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse, samt andre forhold av vesentlig betydning for selskapet, selv om de er inntrådt etter regnskapsårets slutt.

Hvis det er skjedd endringer i lånerenter eller lånebetingelser, eller hvis lån er avtalt eller oppsagt, skal det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for selskapet og aksjonærene. Det skal også spesielt redegjøres for større utførte, bestilte eller påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.

Videre skal det i årsberetningen inntas oppgave over antallet omsatte aksjeposter.

Antallet aksjonærer som ikke bor i eiendommen og antall leiligheter hvor fremleieadgang er meddelt, skal oppgis i årsberetningen.

### **7.12 Forretningsfører**

Selskapet skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

### **7.13 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører**

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

## **8 Revisjon**

### **8.1 Revisjon**

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

# HUSORDENSREGLER

## FOR

### FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

Vedtatt på ordinært generalforsamling 13.05.02  
Endret på ordinær generalforsamling 23.05.06, 10.05.07, 08.05.12, 14.05.13, 07.05.14,  
27.04.2022, 23.05.2024 og 25.05.2025

Aksjonærene plikter å overholde følgende husordensregler:

#### 1. Orden og bruk av leilighet

##### 1.1 Rotid

Det skal være ro i gården, herunder i leilighetene og fellesarealene, fra kl. 23.00 til 07.00.

Banking, støyende vedlikeholdsarbeider, musikkøvelser eller lignende aktiviteter skal ikke finne sted etter kl. 22.00 på hverdager og før kl. 10.00 eller etter kl. 16.00 på lør-, søn-, hellig- og høytidsdager.

Også utenom de angitte tider bør det utvises hensyn, slik at støyende aktiviteter til minst mulig grad er til sjenanse for andre beboere.

##### 1.2 Husdyrhold

Beboere kan eie en stk hund eller en stk inne katt, så lenge det ikke er en støybelastning, ulempe eller sjenanse for andre beboere.

Lufting av dyr i bakgårdene er tillatt så lenge dyret holdes i bånd og under kontroll. Dyreeier plikter å fjerne avføring umiddelbart og vise hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke bakgårdene som fast oppholdssted for dyrene.

##### 1.3 Nabovarsel

Dersom det ved bestemte anledninger skal drives støyende arbeid, selskapeligheter eller lignende, skal det henges opp nabovarsel minimum 3 dager i forveien.

#### 2. Orden og bruk av balkonger

Balkonger eller vinduer skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Aksjonærene plikter å fjerne snø og is fra egen balkong.

### **3. Orden og bruk av innvendige fellesarealer**

#### **3.1 Dører**

Felles inngangsdør og dør til boder og andre fellesarealer skal alltid holdes låst.

#### **3.2 Trapperom og ganger**

Det er ikke tillatt å plassere eller oppbevare gjenstander i trapperom eller ganger (for eksempel barnevogner, sko, søppel, sykler og lignende). Om noe blir plassert her, vil gjenstandene bli fjernet.

Trapperom skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy.

#### **3.3 Vaskerier og tørkeplasser**

Styret kan sette opp instruks vedrørende bruk av vaskerier og tørkeplasser, se oppslag i vaskeriene.

#### **3.4 Søppelrom**

Avfall sorteres i de respektive kildesorteringsposene, og pakkes behørig inn før det legges i beholderne i søppelrommet. Søl omkring søppelbeholderne må unngås.

Det er kun vanlig husholdningsavfall som kan legges i beholderne i søppelrommet. Papir, glass og metall skal sorteres i egne duner.

#### **3.5 Diverse**

Aksjonærene plikter å slukke lyset etter seg i fellesrom som fellesvaskeri og boder.

Bruk av levende lys eller fyrstikker er forbudt i fellesrom og boder.

Det er ikke tillatt å lufte gjennom leilighetenes inngangsdører.

#### **3.6 Renhold og vedlikehold**

Dersom beboers oppussing eller bruk forårsaker mer slitasje, støv og skitt enn normalt, er beboer selv ansvarlig for at dette utbedres og rengjøres.

#### **4. Orden og bruk av utvendige fellesarealer**

##### **4.1 Biler, motorsykler og mopeder**

Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på gårdsplassen, i stikkveiene eller på plenen.

Mopeder kan parkeres i sykkelbodene dersom de trilles ut og inn av gårdsrommet.

##### **4.2 Ballspill**

Ballspill er ikke tillatt i bakgårdene eller på gårdsplassen.

##### **4.3 Diverse**

Beplantning og plener skal behandles med forsiktighet.

Foring av fugler er ikke tillatt da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

#### **5. Ansvarsbestemmelser**

Aksjonærene blir erstatningspliktige for skade som oppstår som følge av uaktsomme brudd på husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet. Aksjonærene er også ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av andre personer, herunder fremleietakere, som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

#### **6. Generelt**

Skilt, plakater, antenner, flaggstenger, markiser etc. kan kun settes opp etter skriftlig godkjenning fra styret.

Meldinger fra styret ved rundskriv, oppslag eller lignende gjelder på samme måte som husordensreglementet.

Beboerne plikter ellers å utvise godt naboskap.

Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal skje skriftlig.

## PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

Ordinær generalforsamling 2025 ble avholdt uten fysisk møte.  
Alle aksjonærer fikk mulighet til å avgi sine stemmer på internett eller på papirskjema.  
Avstemningen ble avsluttet 25.05.2025 kl 24:00.

### Konstituering

#### **Registrering og godkjenning av møtedeltagere og fullmakter**

Det var 48 aksjonærer som hadde sendt inn skjemaer digitalt, som representerte totalt 762 aksjer.  
En aksjonærer la stemmeskjema i styrets postkasse. Totalt var 762 av 4 548 aksjer representert på generalforsamlingen.

#### **Valg av møteleder og møtereferent**

Rune Dybvik ble valgt til møteleder og referent.

#### **Godkjenning av innkalling og sakliste**

Innkalling og sakliste ble godkjent.

#### **Valg av 2 aksjonærer til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

Torstein Husø Søvik og Kai Rune Mathisen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

### Følgende saker ble behandlet:

#### **1. Styrets årsrapport for 2024**

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

#### **2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**

Årsregnskap og revisjonsberetning var sendt ut sammen med innkallingen til generalforsamlingen.  
Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Regnskapet viser et underskudd på kr. 645 696 og en egenkapital på kr 162 848 522.

Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som selskapets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

#### **3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024**

Generalforsamlingen fastsatte styrets honorar til kr. 250 000,- til intern fordeling slik styret selv beslutter.

#### **4. Lufting av dyr i bakgårdene – forslag om endring i husordensreglene – punkt 1.2**

Det ble først stemt over om man skal legge inn noen av de foreslåtte endringene:

- 656 aksjer stemte for styret sitt forslag om å endre husordensreglene.
- 90 aksjer stemte i mot styret sitt forslag om å endre husordensreglene.
- 16 aksjer stemte blankt.

Det betyr at det er flertall for å legge inn en av endringene i husordensreglene. Generalforsamlingen stemte så over de to alternativene som lå til grunn fra styret.

## Folkvang Boligselskap AS

- 464 aksjer stemte for alternativ 1
- 298 aksjer stemte for alternativ 2
- 0 aksjer stemte blankt.

### Vedtak:

Følgende tekst legges inn i punkt 1.2 i husordensreglene:

«Lufting av dyr i bakgårdene er tillatt så lenge dyret holdes i bånd og under kontroll. Dyreeier plikter å fjerne avføring umiddelbart og vise hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke bakgårdene som fast oppholdssted for dyrene.»

### 4. Budsjett 2025

Budsjettet ble vedtatt som fremlagt. Felleskostnader ble økt med 6% 01.01.2025. Budsjettet forutsetter ingen økninger utover dette.

### 6. Valg

Etter saken om valg er styret og valgkomité som følger:

#### Styret:

Styreleder:	Torstein Husø	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Anna Polec	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Veronica Miljeteig	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kristina Kvalvik	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Ola Haram	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Even Beylegaard	Valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Alexander Lauritzen	Valgt for 1 år i 2025

#### Valgkomité:

Valgkomitémedlem:	Ida Christensen	Valgt for 2 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Karoline Fjellstad	Valgt for 2 år i 2025

.....

Stemmeskjemaer ble gjennomgått av møteleder og protokollvitner. Protokollen er satt opp basert på de innsendte stemmeskjemaer og deretter signert elektronisk via Bank.ID. Fristen for å sende inn stemmeskjemaer utløp 25.05.25 kl 24:00.

\_\_\_\_\_  
Kai Rune Mathisen /S/  
Protokollvitne

\_\_\_\_\_  
Rune Dybvik /S/  
Møteleder

\_\_\_\_\_  
Torstein Husø Søvik /S/  
Protokollvitne



## ORDINÆR GENERALFORSAMLING

### FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

**Frist**

Frist for å avgi stemme

**25.05.2025**

**Klokken 24:00**

**Møtested**

Digitalt på Microsoft Forms  
Scan QR-kode, eller bruk linken for å  
komme inn på skjemaet:



## Innkalling til ordinær generalforsamling i Folkvang Boligselskap AS

**Tid:** Avstemmings skjema er åpent fra nå og frem til 25.05.2025 – KL 24:00

**Sted:** Elektronisk via Microsoft Forms – se link og mer informasjon i informasjonsarket, som følger med innkallingen.

Merk at dersom vi ikke har deres mail vil stemmeskjema følge med i innkallingen, som kan leveres i styrets postkasse. Alternativt kan man scanne QR-koden på informasjonsarket og stemme digitalt

### Konstituering

- Registering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og sakliste
- Valg av minst 2 aksjonær til å underskrive protokollen sammen med møteleder

### Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2024
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024
4. sak fra styret: Lufing av dyr i bakgårdene – forslag om endring i husordensreglene – punkt 1.2
5. Budsjett 2025, herunder fastsettelse av felleskostnader
6. Valg

Oslo, 14.05.2025

på vegne av styret i Folkvang Boligselskap AS

**ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS**

### Vedlegg

- |  |              |
|--|--------------|
| • Styrets årsrapport                         | Side 2 - 4   |
| • Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024 | Side 5 - 15  |
| • Styrets budsjett for 2025                  | Side 16      |
| • Saksvedlegg til sak 4                      | Side 17      |
| • Valgkomiteens innstilling                  | Side 18 - 20 |

## STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

### 1. STYRET

#### Styret har i perioden bestått av:

Styreleder Torstein Steen Søvik Husø

Styremedlem Kristina Kvalvik  
Styremedlem Veronica Miljeteig  
Styremedlem Anna Polec  
Styremedlem Ola Haram

Varamedlem Even Beylegaard  
Varamedlem Alexander Lauritzen

### 2. GENERELT

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Boligaksjeselskapets revisor er Lars Harald Brinchmann.

### 3. GENERELT OM BOLIGAKSJESELSKAPET

Boligaksjeselskapet består av 3 aksjeleiligheter der det drives næring og 285 aksjeleiligheter som har boligformål og 1 aksjeleilighet som brukes til kontor for boligaksjeselskapets vaktmester.

Folkvang Boligselskap AS er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 933773183 og ligger i Oslo kommune. Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene.

#### Forsikring

Selskapet er forsikret hos Gjensidige. Forsikringen er en fullverdidekning inkludert styreansvarsforsikring, forsikring mot husleietap, ansvar som huseier og rettshjelp. Polisenummeret er 81666967. Egenandelen er kr 6.000,-. Ved naturskade er egenandelen kr. 10 000,-.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige endringer som den enkelte aksjeeier gjør inne i boligen, men ved betydelig standardheving som vil påvirke fullverdigrunnlaget, må selskapet varsles.

Den enkelte aksjeeier må selv sørge for egen innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre, idet dette ikke er omfattet av boligselskapets forsikring. Alle skader skal meldes til vaktmester for vurdering. Vaktmester melder deretter skader videre til forsikringsselskapet.

## **HMS**

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollforskriftens § 5 med underliggende forskrifter.

## **Brannsikringsutstyr**

I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle boligene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

## **4. EIERSKIFTER**

Aksjer tilhørende 35 boliger har skiftet eier i 2024.

Ved årsskiftet var det 11 eiere som hadde annen adresse enn Folkvang, der det ikke var registret utleie. Det tyder på at disse er utleid, men at leietaker ikke er meldt inn til styret.

## **5. STYRETS ARBEID I 2024**

Styret utfører den daglige ledelsen av selskapet, som består av økonomistyring, kontroll, behandling av eierskifter og henvendelser fra beboere i samarbeid med forretningsfører. Det gjennomføres også driftsmøter med driftsleder for både løpende og planlagt vedlikehold for å ivareta og sikre bygningsmasse.

Det er avholdt 8 styremøter i 2024, hvor henvendelser fra beboere, innhenting av priser i forbindelse med vedlikeholdsplan og planlegging av aktiviteter blir gjennomgått.

Vi har som tidligere år sett på muligheter for å redusere kostnadene. Det har blitt forhandlet ny avtale for internett med bedre betingelser. Det ble også inngått en ny avtale med Kleiva AS for trappevask av oppganger. Videre har vi også inngått gartner avtale med grønt miljø. Det har også blitt montert porter og callinganlegg for tilhørende leiligheter i Brettevilles gate 13 og 21. Arbeidet med nødvendig vedlikehold har blitt gjennomført i regi av vår driftsleder Michal.

## **6. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT**

### **Årsregnskapet 2024**

Årsregnskapet for 2024 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

### **Budsjett 2025**

Styret har utarbeidet budsjett for boligaksjeselskapet for 2025. Felleskostnader ble økt med 6% fra 01.01.2025. Budsjettet forutsetter ingen økninger utover dette.

Oslo, den 12.05.2025

**Styret i Folkvang Boligselskap AS**

## Resultatregnskap

### Folkvang Boligselskap AS

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>				
Felleskostnader		12 825 541	12 829 000	12 671 922
Andre inntekter	2	938 007	846 128	896 621
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>13 763 548</b>	<b>13 675 128</b>	<b>13 568 543</b>
Styrehonorar		250 000	250 000	250 000
Andre personalkostnader	3	1 415 152	1 442 389	1 250 224
Avskrivninger		2 857 252	2 889 000	3 809 155
Kommunale avgifter		2 398 701	2 395 500	2 052 357
Vedlikehold	4	1 383 086	1 200 000	859 105
Kollektiv avtale TV/bredbånd		697 581	735 134	700 128
Driftskostnader	5	1 537 469	1 902 563	1 846 953
Honorarer	6	394 426	401 472	406 692
Forsikring		838 467	827 450	766 826
Andre kostnader	7	57 088	55 500	40 571
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>11 829 223</b>	<b>12 099 008</b>	<b>11 982 010</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 934 326</b>	<b>1 576 120</b>	<b>1 586 533</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>				
Finansinntekter	8	100 101	5 000	78 940
Finanskostnader	9	2 680 122	2 645 000	2 274 517
<b>Netto finansresultat</b>		<b>-2 580 021</b>	<b>-2 640 000</b>	<b>-2 195 577</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-645 696</b>	<b>-1 063 880</b>	<b>-609 044</b>
<b>Overføringer</b>				
Overført annen egenkapital		-645 696	0	-609 044
<b>Sum overføringer</b>		<b>-645 696</b>	<b>0</b>	<b>-609 044</b>

## Balanse

### Folkvang Boligselskap AS

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
Varige driftsmidler		164 156 369	167 013 621
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>10</b>	<b>164 156 369</b>	<b>167 013 621</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kundefordringer		28 880	30 756
Forskuddsbet. kostnader		362 640	330 771
Andre fordringer		802	45 686
Bankinnskudd mv.	11	7 630 728	6 890 511
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>8 023 050</b>	<b>7 297 723</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>172 179 419</b>	<b>174 311 344</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD Egenkapital</b>			
Aksjekapital		453 200	453 200
Overkursfond		126 395 322	127 041 017
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12</b>	<b>126 848 522</b>	<b>127 494 217</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld		44 405 222	45 872 832
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>13</b>	<b>44 405 222</b>	<b>45 872 832</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd fra kunder		186 530	175 357
Leverandørgjeld		226 994	191 204
Påløpte kostnader		358 143	439 538
Annen kortsiktig gjeld	14	154 008	138 195
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>925 675</b>	<b>944 294</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>45 330 897</b>	<b>46 817 126</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>172 179 419</b>	<b>174 311 344</b>
<b>Pantstillelser</b>		<b>44 405 222</b>	<b>45 872 832</b>

OSLO, 31.12.2024 /  
Styret for Folkvang Boligselskap AS

Torstein Steen Søvik Husø  
Styrets leder

Ola Haram  
Styremedlem

Anna Polec  
Styremedlem

Kristina Kvalvik  
Styremedlem

Veronica Aamodt Miljeteig  
Styremedlem

## Note 1 Regnskapsprinsipper

### Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

### Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

### Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

## Note 2 Andre inntekter

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Leieinntekter ikke oppgavepliktig	28 800	15 000	21 600
Utleie vaktmesterleilighet - Vipps 558187	82 985	65 000	69 313
Vaskeri	92 646	60 000	78 395
Ved til bålpanna #662865 vipps	246	0	0
Nøkkelbrikke- salg #662863 vipps	19 570	6 000	7 315
Bredbånd	713 761	700 128	695 232
Andre inntekter	0	0	24 767
<b>Sum</b>	<b>938 007</b>	<b>846 128</b>	<b>896 621</b>

## Note 3 Personalkostnader

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Fastlønn	989 230	973 138	804 207
Overtid 50%	13 079	63 898	79 413
Etterbetaling timer	2 167	18 284	11 392
Feriepenger	133 845	126 639	120 909
Trekkpliktig	0	4 699	0
Forsikringer	44 247	51 693	49 653
Ulykkesforsikring	0	158	0
Ikke I Brukannen Fordel I Arbeidsforhold	142	0	0
Motpost ulykkesforsikring	-142	-4 858	0
Arbeidsgiveravgift	180 746	190 882	168 681
Arb.giv.avg.Avsatt lønn/honorar	2 036	17 856	16 341
Arb.giv.avg av pål. feriepenge	16 836	0	0
Pensjon	27 224	0	0
Ikke I Brukannen Kostnadsgodtgjørelse	41	0	0
Andre sosiale kostnader*	5 700	0	-372
<b>Sum</b>	<b>1 415 152</b>	<b>1 442 389</b>	<b>1 250 224</b>

Selskapet har hatt 2 fulltidsansatte vaktmestere, men hadde per 31.12.24 kun 1 en fulltidsansatt vaktmester . Det er etablert OTP- og AFP- ordning for den ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer eller ansatte. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

\*Andre sosiale kostnader gjelder mobilforsikring på telefonen til vaktmester, samt styremiddag

**Note 4 Vedlikehold**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Vedlikehold bygning utv.	20 767	0	76 972
Vedlikehold utearealer	263 952	0	128 455
Vedlikehold bygning innv.	5 334	0	59 630
Vedlikehold vaskeri	16 400	0	49 767
Utleieleiligheten/vaktmesterleiligheten	2 676	0	69 059
Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	105 334	0	43 477
Vedlikehold porter	449 311	0	0
Vedlikehold VVS	152 970	0	113 328
Egenandel forsikring	12 000	0	34 000
Vedlikehold elektro	58 583	0	75 628
Vedlikehold, drift parkering	0	0	25 375
Vedl.hold ventilasjon	22 230	0	21 375
Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	162 136	0	56 042
Vedl./drift fyringsanlegg	109 253	0	99 587
Diverse vedlikehold	2 141	1 200 000	6 411
<b>Sum</b>	<b>1 383 086</b>	<b>1 200 000</b>	<b>859 105</b>

**Note 5 Driftskostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Strøm fellesanlegg	313 754	410 000	360 952
Fyring strøm - anl 439358 991845F01	914 491	1 100 000	1 056 747
Fyring - vedlikehold og	0	100 000	0
Renhold	47 237	20 000	96 069
Matter	65 212	66 324	61 883
Containere- annen renovasjon	105 260	100 000	166 069
Skadedyrkontroll	7 589	10 000	7 693
Snebrøyting, strøing, m.m.	2 952	0	2 646
Motordrevet Verktøy - Bensin	7 494	4 000	8 667
NORIK - årslisenser	13 125	13 239	12 609
Arbeidsklær/verneutstyr	8 855	10 000	3 854
Maskiner og utstyr (uaktivert)	16 108	16 000	33 577
Vaktmestertjenester	7 969	0	0
Dugnad	3 642	6 000	5 457
Data- Og Kontorutstyr	449	14 000	12 835
Administrasjon	0	2 000	0
Telefon	8 739	8 000	7 185
Hjemmeside/internett	4 048	20 000	1 000
Porto	0	3 000	5 399
Driftskostnader kjøretøy/maskiner	10 275	0	4 311
Km.godtgjørelse	270	0	0
<b>Sum</b>	<b>1 537 469</b>	<b>1 902 563</b>	<b>1 846 953</b>

**Note 6 Honorarer**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Revisjon	31 500	46 000	53 500
Forretningsførsel	335 550	335 536	319 558
Andel systemkostnader	3 350	0	0
Beboerportal	18 935	18 936	18 034
Honorar juridisk bistand	5 091	0	15 600

**Note 7 Andre kostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Kontingenter	4 800	4 500	4 500
Styre- og årsmøter	0	5 000	375
Styreutgifter	0	5 000	0
Bankomkostninger	34 494	16 000	13 798
EHF-fakturagebyr	16	0	0
Purre-/inkasso-Omkostninger	272	0	0
Diverse kostnader	17 505	25 000	21 892
Øreavrundning	0	0	6
<b>Sum</b>	<b>57 088</b>	<b>55 500</b>	<b>40 571</b>

**Note 8 Finansinntekter**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Renteinntekter kunder	2 886	0	2 440
Bankrenter	15 770	5 000	8
Andre finansinntekter	81 444	0	76 492
<b>Sum</b>	<b>100 101</b>	<b>5 000</b>	<b>78 940</b>

\* Andre finansinntekter gjelder utbytte fra Gjensidigestiftelsen.

**Note 9 Finanskostnader**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Renter Lån 8398.72.16673	1 240 932	1 207 000	1 045 237
Renter Lån 8398 71 33816	104 173	108 000	97 162
Renter Lån 8398.72.16681	595 812	591 000	501 234
Renter lån 8398.71.89528	739 205	739 000	630 884
<b>Sum</b>	<b>2 680 122</b>	<b>2 645 000</b>	<b>2 274 517</b>

**Note 10 Varige driftsmidler**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Bygninger og tomter	150 000 000	150 000 000
Prosjekter	14 131 671	16 982 749
Anleggsmaskiner	24 698	30 872
<b>Sum</b>	<b>164 156 369</b>	<b>167 013 621</b>

Styret anser årets vedlikehold som tilstrekkelig for å opprettholde bygningens verdi. Bygninger og tomter avskrives ikke. Se egen og mer detaljert note bakerst i notene.

**Note 11 Bankinnskudd**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
9666.01.44495	3 541 031	6 826 006
DNB 5076.09.00521	15 354	15 347
1506 01 19586 vaktmester konto dnb	19 805	3 581
BB 96660173703 Sparekonto	4 008 962	0
9666 01 48059 skatt	45 576	45 576
<b>Sum</b>	<b>7 630 728</b>	<b>6 890 511</b>

**Note 12 Egenkapital**

	Aksje-kapital	Overkurs-fond	Sum Egenkapital
Saldo 01.01.	453 200	127 041 017	127 494 217
Årets resultat	-	-645 696	-645 696
<b>Egenkapital pr 31.12</b>	<b>453 200</b>	<b>126 395 322</b>	<b>126 848 522</b>

**Aksjekapital**

Selskapets aksjekapital er på kr 454 800, fordelt på 4 548 aksjer hver pålydende 100,-. I regnskapet er aksjekapitalen for vaktmesterleiligheten trukket ut. Ingen aksjonær eier mer enn 5% av aksjene.

Årets resultat for 2024 er ført mot overkursfond.

	Antall aksjonærer	Antall aksjer	Sum aksjer	Aksjekapital
Næringslokale	1	90	90	9 000
Næringslokaler	2	40	80	8 000
To-roms leiligheter	258	16	4 128	412 800
Ett-roms leiligheter	25	10	250	25 000
<b>Samlet antall aksjer/aksjekapital</b>			<b>4 548</b>	<b>454 800</b>
<b>Vaktmesterleilighet nr 11</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>-16</b>	<b>-1 600</b>
<b>Bokført aksjekapital</b>			<b>4 532</b>	<b>453 200</b>
Kostpris for egen leilighet utgjør				6 250
Pålydende aksjeverdi for disse				-1 600
Netto differanse				<b>4 650</b>

**Note 13 Langsiktig gjeld**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lån. Nr 8398.72.16673 Handelsbanken Rentesats 31.12.24: 5,95%, tatt opp i 2022 - innfris 2045 kr 17 599 933,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	20 608 143	21 103 223
Lån. Nr 8398.71.33816 Handelsbanken Rentesats 31.12.24: 5,95%, tatt opp i 2009 - innfris 2030 Kr 172 819,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	1 655 733	1 904 083
Lån. Nr 8398.72.16681 Handelsbanken Rentesats 31.12.24: 5,95%, tatt opp i 2022 - innfris 2045 kr 8 438 684 - forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	9 881 021	10 118 401
Lån. Nr 8398.71.89528 Handelsbanken Nom. rentesats 31.12.24: 5,95%, tatt opp i 2020 - innfris 2041 Kr 9 339 526,- forfaller mer enn 5 år etter balansedagen	12 260 325	12 747 125
<b>Sum</b>	<b>44 405 222</b>	<b>45 872 832</b>

**Note 14 Annen kortsiktig gjeld**

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Trukket fagforeningskontingent	0	1 285
Påløpt arbeidsgiveravgift på feriepenger	19 109	16 002
Skyldig feriepenger	134 899	120 909
<b>Sum</b>	<b>154 008</b>	<b>138 196</b>

**Note 15 Disponible midler**

	<b>Regnskap 2024</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>6 353 428</b>
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-645 696
Tilbakeføring av avskrivninger	2 857 252
Avdrag langsiktig gjeld	-1 467 610
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>7 097 375</b>
Årets endring i disponible midler	743 946
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	8 023 050
- Kortsiktig gjeld	925 675
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>7 097 375</b>

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Note 10 Varige driftsmidler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bygninger og tomter	150 000 000	150 000 000
Prosjekter	14 131 671	16 982 749
Anleggsmaskiner	24 698	30 782
<b>Sum</b>	<b>164 156 369</b>	<b>167 013 531</b>

Styret anser årets vedlikehold som tilstrekkelig for å opprettholde bygningens verdi. Bygninger og tomter avskrives ikke.

	Traktor	Gress- klipper	Feie-kost	Kontor maskiner	Andre anleggs- maskiner	Sum Maskiner og utstyr	Prosjekter	Tomt	Sum
Anskaffelseskost 01.01	964 095	20 000	33 609	55 590	37 549	1 110 843	94 223 738	150 000 000	245 334 581
Årets tilgang (bakhagen)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Årets avgang	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Anskaffelseskost 31.12</b>	<b>964 095</b>	<b>20 000</b>	<b>33 609</b>	<b>55 590</b>	<b>37 549</b>	<b>1 110 843</b>	<b>94 223 738</b>	<b>150 000 000</b>	<b>245 334 581</b>
Akkum avskrivn. 01.01	933 223	20 000	33 609	55 590	37 549	1 079 971	77 240 989	-	78 320 960
Årets avskrivninger	6 174	-	-	-	-	6 174	2 851 078	-	2 857 252
Akkum. avskrivn. 31.12	939 397	20 000	33 609	55 590	37 549	1 086 145	80 092 067	-	81 178 212
<b>Bokført verdi 31.12</b>	<b>24 698</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>24 698</b>	<b>14 131 671</b>	<b>150 000 000</b>	<b>164 156 369</b>
Avskrivningsplan (saldometoden)	20 %	20 %	20 %	20 %	20 %		25 %	0 %	

Bygninger og tomter avskrives ikke

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold anses å være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Oppgradering av bakhagen er aktivert (dvs registrert som en eiendel i regnskapet), men ikke avskrevet i 2024 siden prosjektet ikke er ferdigstilt. Andelen av prosjekter som er aktivert, men ikke avskrevet i 2024 utgjorde kr 5 578 437

**LARS HARALD BRINCHMANN**  
**STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI**  
**Org.nr. 862 424 212 MVA**  
**Medlem av Den norske Revisorforening**

**Til generalforsamlingen i**  
**Folkvang Boligselskap AS**

Oslo, 7. mai 2025

14769 12136

**Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av**  
**årsregnskapet 2024**

**Konklusjon**

Jeg har revidert årsregnskapet for Folkvang Boligselskap AS som viser et underskudd på - NOK 645.696.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

**Grunnlag for konklusjonen**

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligselskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

---

Bankkonto - DnB 7076.13.55234  
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo  
E-mail: [larsharald.brinchmann@gmail.com](mailto:larsharald.brinchmann@gmail.com)

13

---

Mobil +47 95 24 99 05  
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo  
[www.larsharald-brinchmann.no](http://www.larsharald-brinchmann.no)

## **Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

Mitt 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 min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligselskapets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligselskapets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligselskapet ikke fortsetter driften.

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

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

Oslo, 7. mai 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

# Budsjett 2025

## Folkvang Boligselskap AS

	<b>Budsjett 2 025</b>	<b>Regnskap 2 024</b>
<b>Driftsinntekt. og driftskostn.</b>		
Felleskostnader	13 598 965	12 825 541
Andre inntekter	904 580	938 007
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>14 503 545</b>	<b>13 763 548</b>
<hr/>		
Styrehonorar	250 000	250 000
Andre personalkostnader	976 651	1 415 152
Avskrivninger	2 149 000	2 857 252
Kommunale avgifter	2 730 194	2 398 701
Vedlikehold	1 200 000	1 383 086
Kollektiv avtale TV/bredbånd	681 080	697 581
Driftskostnader	1 630 698	1 537 469
Honorarer	414 700	394 426
Forsikring	895 720	838 467
Andre kostnader	62 000	57 088
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>10 990 043</b>	<b>11 829 223</b>
<hr/>		
<b>Driftsresultat</b>	<b>3 513 502</b>	<b>1 934 326</b>
<b>Finansinntk. og finanskostn.</b>		
Finansinntekter	50 000	100 101
Finanskostnader	4 153 252	2 680 122
<b>Netto finansresultat</b>	<b>-4 103 252</b>	<b>-2 580 021</b>
<hr/>		
<b>Årets resultat</b>	<b>-589 750</b>	<b>-645 696</b>
<hr/>		
<b>Beregning av likviditet 31.12.25</b>	<b>2 025</b>	
Disponible midler 31.12.2025	7 097 375	
Budsjettert resultat 2025	-589 750	
Avskrivninger 2025	2 149 000	
Avdrag 2025	-1 544 867	
<b>Beregnet disponible midler 31.12.2025</b>	<b>7 111 758</b>	

## **SAK 4      Lufting av dyr i bakgårdene – forslag om endring i husordensreglene – punkt 1.2**

**Flertallskrav:** Alminnelig flertall

### **Bakgrunn for sak:**

Styret har mottatt henvendelser fra beboere vedrørende lufting av hund og andre kjæledyr i boligaksjeselskapets bakgårder. Enkelte beboere opplever dette som en ulempe, blant annet på grunn av hensyn til barn, allergier, lukt og hygiene. Andre beboere mener det er praktisk og ønskelig å kunne lufte dyr i bakgårdene, så lenge det skjer under kontroll og med nødvendig hensyn.

Per i dag er ikke lufting av dyr eksplisitt regulert i boligaksjeselskapets husordensregler. For å sikre en tydelig praksis foreslår styret at generalforsamlingen tar stilling til om dette skal tillates, med visse vilkår, eller forbys helt.

### **Styrets vurdering:**

Styret er opptatt av å balansere hensynet til dyreeiere med behovet for felles trivsel og trygghet i uteområdene. Styret anbefaler at det innføres en tydelig regel i husordensreglene punkt 1.2 som enten tillater eller forbyr lufting av dyr i bakgårdene, for å unngå misforståelser og konflikter.

### **Forslag til vedtak:**

I stemmeskjema vil det voteses først over om man skal legge inn enten alternativ 1, eller alternativ 2 i punkt 1.2 i husordensreglene, eller om man skal la husordensreglene være slik som de er. Dersom det får alminnelig flertall å legge inn en av de 2 alternativene vil det alternativet som får flest stemmer mellom alternativ 1 og 2 i neste votering bli lagt inn i boligaksjeselskapets husordensregler.

#### **Alternativ 1:**

Tillate lufting av dyr under visse vilkår:

«Lufting av dyr i bakgårdene er tillatt så lenge dyret holdes i bånd og under kontroll. Dyreeier plikter å fjerne avføring umiddelbart og vise hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke bakgårdene som fast oppholdssted for dyrene.

#### **Alternativ 2:**

«Lufting av dyr i bakgårdene er ikke tillatt. Dyreeiere henvises til offentlig tilgjengelige områder utenfor borettslagets eiendom.

Generalforsamlingen bes ta stilling til hvilket alternativ som skal vedtas.

## Valgkomitéen 2025 for Folkvang boligselskap AS

v/ Ida Christensen og Johannes Skøien

Valgkomiteen er fornøyd med at Folkvang har et velfungerende styre. Komiteen fremhever at styret sørger for god drift av boligselskapets fellesområder og oppgaver, også i tider med høye strøm- og renteutgifter og økte kommunale avgifter.

Samtlige styremedlemmer og vara-representanter oppe til valg i år ønsker å stille til gjenvalg, og valgkomiteen mener at en innstilling av disse vil gi Folkvang god og viktig kontinuitet i styrets arbeid også det kommende året. Ett medlem av valgkomiteen stiller ikke til gjenvalg, og byttes derfor med en ny engasjert beboer.

### Innstilling:

Styreleder: Torstein Husø	Innstilt for 2 år i 2024
Styremedlem: Anna Polec	Innstilt for 2 år i 2024
Styremedlem: Veronica Miljeteig	Innstilt for 2 år i 2024
Styremedlem: Kristina Kvalvik	Innstilles for 2 år
Styremedlem: Ola Haram	Innstilles for 2 år
Varamedlem: Alexander Lauritzen	Innstilles for 1 år
Varamedlem: Even Beylegaard	Innstilles for 1 år
Valgkomite: Ida Christensen	Innstilt for 2 år i 2024
Valgkomite: Karoline Fjellstad	Innstilles for 2 år

Torstein Husø

Jeg heter Torstein Husø, arbeider som prosjektleder og forretningsutvikler innen Facility management. Jeg har vært styreleder i Folkvang boligselskap de to siste årene og ser frem til to nye år. I samarbeid med resten av styret, ønsker jeg alltid å finne gode, gjennomtenkte og langsiktige løsninger som gagnar fellesskapet i Folkvang.

Anna Polec

Mitt navn er Anna Polec, og jeg er en 43 år gammel alenemor til en livlig 4-åring. Siden 2017 har jeg bodd i Folkvang, hvor jeg også har vært engasjert i styrearbeid de siste fire årene, først som varamedlem og deretter som styremedlem.

Til daglig arbeider jeg som kreftforsker, og jeg har en brennende interesse for arkitektur, interiørdesign og kunst.

Jeg er svært glad i mennesker og setter stor pris på vårt nabolag. Med min bakgrunn og engasjement ønsker jeg å bidra til å skape gode hverdager og et trivelig bomiljø for alle beboere. Jeg ser frem til muligheten til å fortsette mitt arbeid i styret og håper på deres støtte for å kunne bidra videre til vårt fellesskap.

Veronica Aamodt Miljeteig

Jeg er utdannet siviløkonom og jobber som konsulent i Multiconsult, avdeling for eiendomsledelse. Vi jobber bla. med FDV- og FM-rådgivning, LCC-analyser, eiendomsstrategier og Tidligere har jeg jobbet som controller og i bank, og har erfaring fra styrelederverv i sameiet der jeg bodde tidligere. Håper og tror jeg har noe positivt å bidra med inn i styret i Folkvang.

Even Beylegaard

Jeg heter Even, er 30 år, og har bodd i dette flotte fellesskapet i snart to år - sammen med min samboer Andrea. Vi trives godt, og jeg vil gjerne engasjere meg i å bidra til at Folkvang også i det videre er et stadig finere og mer trivelig sted å leve og bo. De nydelige uteområdene våre setter jeg særlig høyt.

Til daglig jobber jeg med offentlige anskaffelser i Oslo kommune, og er utdannet jurist. Jeg er samfunnsengasjert, og bryr meg om fellesskapet og naboers trivsel.

Alexander Lauritzen

Jeg er 36 år og har bodd i Folkvang i litt over tre år med min samboer. Jeg er siviløkonom, og jobber som seniorkonsulent innen økonomi. Jeg tenker at det hadde vært meget spennende og lærerikt å ha et styrevern, og vil veldig gjerne bidra litt ekstra til vårt fantastiske Boligselskap.

Ida Christensen

Jeg er en 38 år gammel kvinne som bor med datteren min på 17 år i Folkvang. Utdannet hjelpepleier, med stor interesse for arkitektur og interiørdesign, bærekraft og grønne rom. Mener at stedet man bor har en stor betydning for trivsel og identitetsskaping.

Karoline Fjellstad

Jeg er 37 år og bor med min samboer Magnus i Brettevilles gate 19. Jobber i Sunkost, som salgs- og butikkutvikler. Ved siden av jobben tar jeg en master i strategi ledelse og styring! Jeg er glad i å lage mat, reise og være sosial, og stortrives i Folkvang både med naboer, nabolag og bylivet rundt! Jeg har erfaring med å være i valgkomite fra mitt tidligere borettslag i Bodø.

## Folkvang Boligselskap AS

### PROTOKOLL FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOLKVANG BOLIGSELSKAP AS

Ordinær generalforsamling 2025 ble avholdt uten fysisk møte.  
Alle aksjonærer fikk mulighet til å avgi sine stemmer på internett eller på papirskjema.  
Avstemmingen ble avsluttet 25.05.2025 kl 24:00.

#### Konstituering

##### **Registrering og godkjenning av møtedeltagere og fullmakter**

Det var 48 aksjonærer som hadde sendt inn skjemaer digitalt, som representerte totalt 762 aksjer.  
En aksjonærer la stemmeskjema i styrets postkasse. Totalt var 762 av 4 548 aksjer representert på generalforsamlingen.

##### **Valg av møteleder og møtereferent**

Rune Dybvik ble valgt til møteleder og referent.

##### **Godkjenning av innkalling og saksliste**

Innkalling og saksliste ble godkjent.

##### **Valg av 2 aksjonærer til å undertegne protokollen sammen med møteleder**

Torstein Husø Søvik og Kai Rune Mathisen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

#### Følgende saker ble behandlet:

##### **1. Styrets årsrapport for 2024**

Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

##### **2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2024**

Årsregnskap og revisjonsberetning var sendt ut sammen med innkallingen til generalforsamlingen.

Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Regnskapet viser et underskudd på kr. 645 696 og en egenkapital på kr 162 848 522.

Det fremlagte resultatregnskap og balanse ble fastsatt som selskapets regnskap for 2024.

Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

##### **3. Fastsettelse av styrets honorar for 2024**

Generalforsamlingen fastsatte styrets honorar til kr. 250 000,- til intern fordeling slik styret selv beslutter.

##### **4. Lufting av dyr i bakgårdene – forslag om endring i husordensreglene – punkt 1.2**

Det ble først stemt over om man skal legge inn noen av de foreslåtte endringene:

- 656 aksjer stemte for styret sitt forslag om å endre husordensreglene.
- 90 aksjer stemte i mot styret sitt forslag om å endre husordensreglene.
- 16 aksjer stemte blankt.

Det betyr at det er flertall for å legge inn en av endringene i husordensreglene. Generalforsamlingen stemte så over de to alternativene som lå til grunn fra styret.

## Folkvang Boligselskap AS

- 464 aksjer stemte for alternativ 1
- 298 aksjer stemte for alternativ 2
- 0 aksjer stemte blankt.

### Vedtak:

Følgende tekst legges inn i punkt 1.2 i husordensreglene:

«Lufting av dyr i bakgårdene er tillatt så lenge dyret holdes i bånd og under kontroll. Dyreeier plikter å fjerne avføring umiddelbart og vise hensyn til øvrige beboere. Det er ikke tillatt å bruke bakgårdene som fast oppholdssted for dyrene.»

### 4. Budsjett 2025

Budsjettet ble vedtatt som fremlagt. Felleskostnader ble økt med 6% 01.01.2025. Budsjettet forutsetter ingen økninger utover dette.

### 6. Valg

Etter saken om valg er styret og valgkomité som følger:

#### Styret:

Styreleder:	Torstein Husø	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Anna Polec	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Veronica Miljeteig	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kristina Kvalvik	Valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Ola Haram	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Even Beylegaard	Valgt for 1 år i 2025
Varamedlem:	Alexander Lauritzen	Valgt for 1 år i 2025

#### Valgkomité:

Valgkomitémedlem:	Ida Christensen	Valgt for 2 år i 2024
Valgkomitémedlem:	Karoline Fjellstad	Valgt for 2 år i 2025

.....

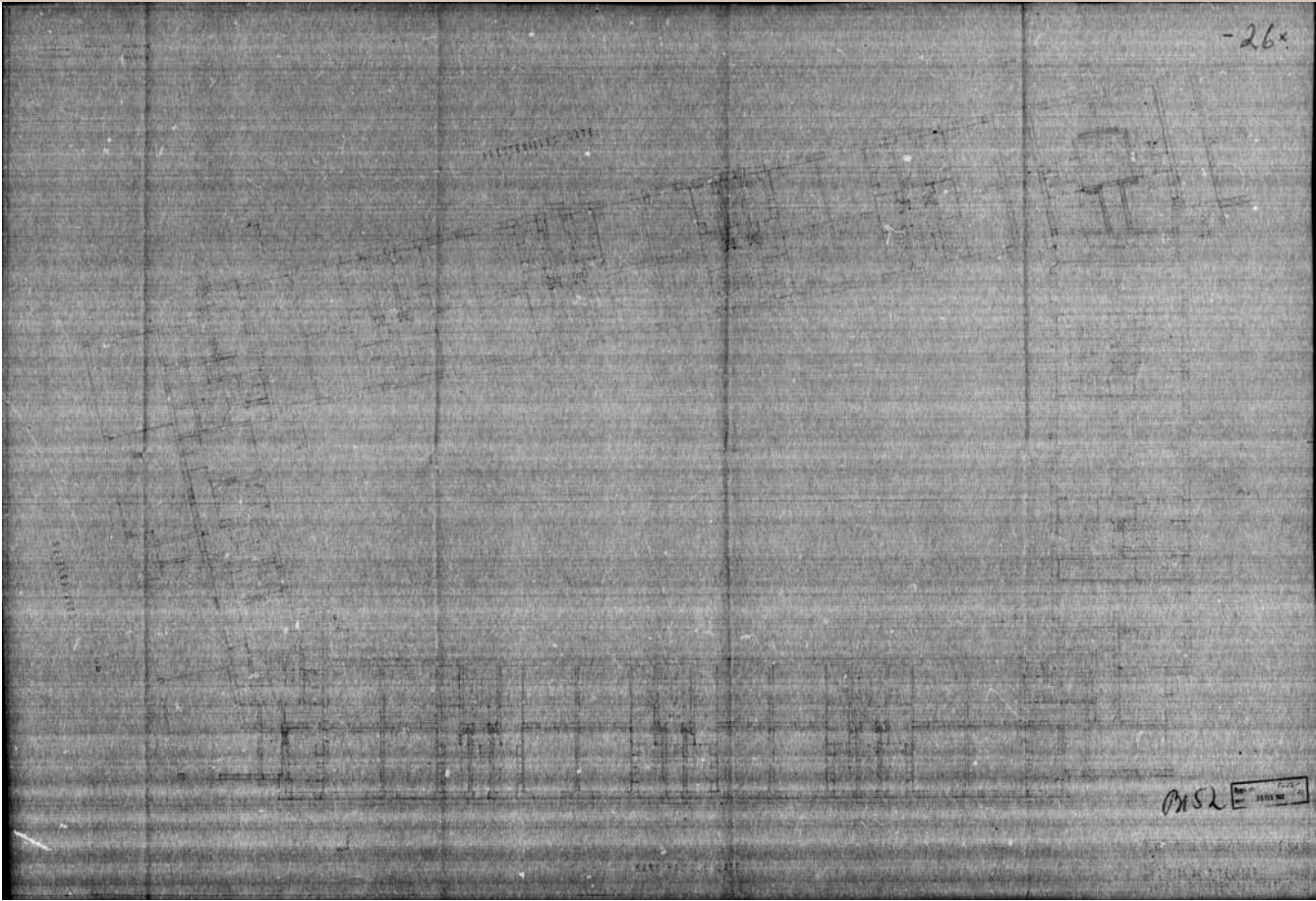
Stemmeskjemaer ble gjennomgått av møteleder og protokollvitner. Protokollen er satt opp basert på de innsendte stemmeskjemaer og deretter signert elektronisk via Bank.ID. Fristen for å sende inn stemmeskjemaer utløp 25.05.25 kl 24:00.

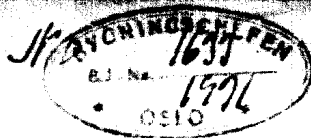
\_\_\_\_\_  
Kai Rune Mathisen /S/  
Protokollvitne

\_\_\_\_\_  
Rune Dybvik /S/  
Møteleder

\_\_\_\_\_  
Torstein Husø Søvik /S/  
Protokollvitne

-26\*





Armedelen  
16 Tegningen

Færdig attestert 28-8-1936

**Expeditions-Dokument**



angaaende *vaningskies*  
paa Matr.-No. *19<sup>B</sup> Brøttenillesgate Kvartal I*

Indlevert *17 okt. 1971*

Attestert  
*Duplikat med brændsløfer*

Oversendes Hr. Opmålingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.  
Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paas-  
kivende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Klo-  
væsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

✓ Kristiania den *17<sup>de</sup> okt. 1971*

880

*Sendes hr. reguleringschefen.  
Den propædte bebyggelse ligger paa 3 matr. 9<sup>de</sup> omlyg:  
19<sup>B</sup> Brøttenillesgt., 10 og 24 Hans Haugegt.  
Der er ikke opholdt kortforretning over  
byggeaalt. Referen paa 19<sup>B</sup> Br. og 10 Hans Haugegt. K. B. 1976. S.  
K. 24 H. Haugegt. h. h. Oslo kom. 20/10 - 1936  
Oslo opmålingsvesen*

*M. Jacobsen*

*E. S. Hansen*

1413.

OSLO KOMMUNE  
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
 ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Kst. H. V. Skovnes at - Børner Willingst.				JOUR.NR.	87/1373
ARB.'S ART	Brestvillingsgt. - Gropssanering Effektivisering samt utvide avtal				GNR./BNR.	2/14-196
BYGGHERRE	H. Faltving, Boligselskap. Konger				BYGN.ENH.NR	—
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		11.06.87	07.08.87	—	—	—

Ved siste befaring ble to mangler konstateret, se brev av 03.07.91 til boligselskapet.  
 Manglene er ikke meldt rettet. De er imidlertid ikke av en slik art at vi bør gå til forberedelse etter § 114.  
 Saken henlegges uten ferdigattest etter sanering.  
 Meldinger må sendes.

Oslo, 09.05.94  
 Stein Flaaka

Att.: Oslo <sup>20/5-94</sup>  
  
 Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG	BESIKTIG.
V/E.PROSJ.	X	X				
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:			FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
			DATE	SIGN	DATE	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING						
FERDIGATTESTERES						
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST					19.05.94	J.F.
SAKEN UTGÅR: MAKULERES ARKIVERES						
SANERES / SENDES FILMARKIV					19.05.94	J.F.
SAKEN FORFØLGES I FASE 2						

# Reguleringskart 27.04.2026

**Om valgt eiendom** **Om valgt punkt**

**224/68** (gårds-/bruksnr)  
Bydel: Sagene  
0481 Oslo  
Beregnet areal for valgt teig: 6583m<sup>2</sup> ⓘ  
[Se matrikkel og tinglysing](#)

**Planer**

- Kommuneplan** ♡
- Kommunedelplan (1)** ♡
- Områderegulering (0) ♡
- Reguleringsplaner (7)** ⬆

Vis kart for Reguleringsplaner

**S-5142**  Vis planområde  
[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Båndlegging etter andre lover
- Flate: Vannforsyningsanlegg
- Flate: Andre sikringssoner
- Linje: Måle- og avstandslinje

**S-2255**  Vis planområde  
[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Bolig m.tilh. anlegg

**S-178GO**  Vis planområde  
[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

**202212601**  Vis planområde

- Flate: Pågående plansak

Map navigation icons: Home, Refresh, Search, Print, Share, Rotate, Measure, Area (m<sup>2</sup>), Zoom In (+), Zoom Out (-)



Oslo

## S-178GO

Reguleringsplan for Østre bydel IV.

**Vedtaksdato:** 06.11.1942

**Vedtatt av:** Innenriksdepartementet

**Vedtaksdokumenter:** [194200539](#)

**Lovverk:** BL 1924

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:** Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

**Knytning(er) mot andre planer:** 23757, 92456, V140395N2, V270177, 16681, 21573, 12384, V300985, 6382, 41871, V211243N2, 6857, V080260, V111045, V130748, V160659, 79555, 38095, V140590N2, 3256, V190902, 42875

Dokumentet består av 6 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

**Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.**BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

## paragraf 1

- A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
- B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
  2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
  3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
  4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.
- Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstås en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
- Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:  
"I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:  
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.  
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
- Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

## paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.

Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par.

## 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

## paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

#### paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m  
resp. 40 m.  
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

#### paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m<sup>2</sup> og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

#### paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

#### paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomte som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

#### paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

#### paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være

utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

#### paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyest 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

#### Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

#### SÆRBESTEMMELSER

(på byplan anført S.B.)

- 1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekingen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.
2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.
- 3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.  
  
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.
- 5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.  
Garasjene må bare benyttes for private biler.  
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.
- 6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).  
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.
- 7.Y. UTGÅR.
- 8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).  
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på

kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger. Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).

På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).

På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).

Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjenning en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser: På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).

For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn 5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).

Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

For områdene:

- 1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

- a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
- b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m<sup>2</sup>. Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30m.
- c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).

I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reuleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.



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](#)

**Loverk:** 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, 3310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270098, 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 bygningssetaten**  
**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 byggningsrådets 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-4537

Mindre detaljregulering med reguleringsbestemmelser for del av Hans Nielsen Hauges gate.

**Vedtaksdato:** 13.10.2010

**Vedtatt av:** Byutviklingskomiteen

**Vedtaksdokumenter:** [200901793](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200901793

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

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DEL AV HANS NIELSEN HAUGES GATE. GNR./BNR. 223/20, 224/36, 224/45, 224/62, 224/67, 224/68, 224/191, 224/197, 224/198, 224/345, 224/348, 224/349 OG 224/383.**

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket BIS-200901793 datert 19.01.2010, revidert 04.06.2010.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse, industri
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau, annen veigrunn –grøntareal, trasé for sporvei

§ 3. Bebyggelse og anlegg

3.1 Bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse

For feltet gjelder bestemmelser for tilstøtende byggeområde i S-2255, vedtatt 28. juli 1977.

3.2 Bebyggelse og anlegg: industri

For feltet gjelder bestemmelser for tilstøtende byggeområde i S-2255, vedtatt 28. juli 1977 / S-2937, vedtatt 01. oktober 1987.

§ 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg innenfor planområdet skal være offentlige.

4.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei

Innenfor deler av kjøreveg, avgrenset med bestemmelsesgrenser og markert med påskrift på plankartet, tillates kun kollektivtrafikk, inkludert holdeplasser.

4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: annen veigrunn – grøntareal

Feltene skal opparbeides med vegetasjon samtidig med etablering av kollektivfelt på strekningen.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: fortau

Trær som vist på planen skal i størst mulig grad bevares. Dersom et byggetiltak medfører at store trær skades eller fjernes skal de erstattes av ett eller to nyplantede trær. Dersom stammeomkretsen til treet som fjernes er mellom 60 og 90 cm målt 60 cm over terreng, skal det erstattes av minimum ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt 60 cm over terreng skal minimum to nye trær plantes.



## S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny van-  
nforsyning 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.



**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

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, kjøreveg, 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 nedbørmengder 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 nedbørmengder 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 anleggsarbeid 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 støvforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensnig 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 skjerpig 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 begrensnigene 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 støvforskriftens §§ 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 støyreduserende 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: gjerdet, 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 ivare tatt. 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, anleggsgjerdet 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 trafikksikkerhetstiltak 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 drenevann, 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/sprengingsgasser 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 trafikksikkerhetstiltak 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 infrastrukturereiere 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. Reflekerende 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 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingene.

#### 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 (Bjølsen)

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 (Bjølсен)

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 (Bjølsen)

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 (Bjølsen)

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. Avkjørslar 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 setningskader 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 (Bjølser) 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 (Bjølser) 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 byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsone 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 byggegrep, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

#### 7.2 Nødvendige trafiksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrep for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafiksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafiksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørslar, 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 byggegrep 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



## S-5273

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser Hans Nielsen Hauges gate

**Vedtaksdato:** 17.12.2025

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [202214970](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.



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

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

OSLO KOMMUNE

## Reguleringsplan for Hans Nielsen Hauges gate

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 999/576 m.fl.

Kartnummer UTI-202214970, datert 10.11.2023.

### Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for syklende i Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Nordkappgata. Det skal etableres eget sykkelanlegg og legges til rette for lokal overvannshåndtering.

### Fellesbestemmelser

## 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 1.1 Avkjørsler

Avkjørsler er vist med avkjørselsymbol - pil, på plankartet.

Det skal etableres harde flater ved avkjørsler.

Det skal være nedsenk i kantsteinen ved avkjørsler.

### 1.2 Lokal overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter hovedprinsippene i 3-trinnsstrategien.

Trinn 1: Mindre nedbørmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvann fra minimum 700 m<sup>2</sup> skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet fra minimum 700 m<sup>2</sup> skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, 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.

### 1.3 Beplantning

Det skal benyttes planter som naturlig hører hjemme i norsk natur.

Anlegget skal utformes slik at eksisterende trær markert i plankartet bevares. Markerte trær tillates ikke fjernet med mindre det er dokumentert sykdom eller vesentlig skade på trærne. Dersom stammeomkretsen til treet som fjernes er mellom 60 og 90 cm målt 60 cm over terreng, skal det erstattes av minimum ett nytt tre. Dersom stammeomkretsen er over 90 cm målt 60 cm over terreng skal minimum to nye trær plantes.

#### **1.4 Kabler og ledninger**

Kabler og ledningsanlegg innenfor planområdet skal legges i grunnen.

#### **1.5 Belysning**

Belysning skal anlegges i henhold til Gate- og veibelysningsnormen for Oslo kommune. Belysningsplan avklares endelig i forbindelse med byggesak.

#### **1.6 Frisikt**

Frisiktlinjer skal ivaretas ved kryss og avkjørster. Frisiktområder skal holdes fritt for vegetasjon, møblering og gjenstander høyere enn 0,5 m over veien.

#### **1.7 Universell utforming**

Prinsipper om universell utforming skal ligge til grunn for utforming av gaten.

#### **1.8 Kulturminner**

Ved funn av automatisk fredete kulturminner under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidene straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner § 8 annet ledd.

Plassrommet som utgjør Hans Nielsen Hauges plass, skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse basert på dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer kan tillates dersom det etter vurdering ikke går på bekostning av kulturminnefaglige verdier.

#### **1.9 Fossilfri byggeplass**

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. 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, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

#### **1.10 Blågrønn faktor**

Areal regulert til bebyggelses- eller samferdselsformål skal tilfredsstillende kommunens norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor), datert 27.09.2023, for åpen by.

#### **1.11 Dokumentasjonskrav**

##### **1.11.1 Overvannshåndteringsplan**

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at lokal overvannshåndtering iht bestemmelse 1.2 er ivaretatt for hele planområdet. 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.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

#### 1.11.2 Marksikringsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en marksikringsplan for eksisterende trær regulert til bevaring i plankartet. Marksikringsplan skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden. Marksikringsplanen skal også sikre at eksisterende trær med stamme utenfor planavgrensningen, men som har deler av sitt rotsystem innenfor planområdet, ikke blir skadet i anleggsfasen.

#### 1.11.3 Landskapsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge landskapsplan i målestokk 1:250 eller 1:500. Planen skal vise gangfelt, avkjørsler, kantstein, skilt, belysning, overvannsløsninger, beplantning, materialbruk og frisiktsoner.

Landskapsplanen skal vise tiltak som berører kulturminneverdier samt utforming av Hans Nielsens Hauges plass. Landskapsplanen skal forelegges Byantikvaren for uttalelse.

#### 1.11.4 Faseplan

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en faseplan for utbygging. Faseplanen skal vise hvordan en sikrer trygg skolevei i anleggsperioden med midlertidig omlegging av ferdsel for gående og syklende. Det skal dokumenteres hvordan adkomst til privat eiendom og fremkommelighet for utrykning og renovasjon ivaretas i anleggsfasen.

#### 1.11.5 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

### **Bestemmelser til arealformål**

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

### **2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Alle arealer regulert til samferdsel og teknisk infrastruktur skal være offentlige.

#### 2.1.1 Kjøreveg

Det skal etableres kjøreveg som vist på plankartet. Det skal legges til rette for toveiskjøring i Hans Nielsen Hauges gate, Nordkappgata, Carl Jeppesens gate og Knud Graahs gate.

Kjørefeltene i Hans Nielsen Hauges gate og Nordkappgata skal dimensjoneres for kollektivtrafikk.

Det skal etableres kollektivfelt i Hans Nielsen Hauges gate i vestgående retning mellom Sandakerveien og Carl Jeppesens gate.

#### 2.1.2 Fortau

Det skal etableres fortau som vist på plankartet.

Etablering av grøntareal og møbleringselementer er tillatt innenfor formålet ved Hans Nielsens Hauges plass.

#### 2.1.3 Sykkelanlegg

Det skal etableres sykkelanlegg som vist på plankartet. Det skal være kantstein mellom fortau og sykkelfelt.

#### 2.1.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg (AVT)

Det skal etableres Annen veggrunn – teknisk anlegg (AVT) som vist på plankartet. Arealene skal benyttes til funksjoner som sikrer opparbeidelse av gaten, herunder refuger og rabatter. Alle arealer skal steinsettes eller gis en annen estetisk utforming som samsvarer med gatens uttrykk.

#### 2.1.5 Annen veggrunn – grøntareal (AVG)

Det skal etableres Annen veggrunn – grøntareal (AVG) som vist på plankartet. Arealene skal gis et grønt preg.

Det tillates etablering av hardt belegg innenfor formålet ved etablering av gangfelt. Det tillates etablering av møbleringselementer som lysmaster, sykkelstativ, benker, trebeskyttere o.l. innenfor formålet.

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

### 3 Sikringssoner

#### **3.1 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)**

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.

## **Bestemmelser til bestemmelsesområder**

### 4 Bestemmelsesområder

#### **4.1 Bestemmelsesområde #1 (Regnbed)**

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det etableres regnbed.

#### **4.2 Bestemmelsesområde #2 (Regnbed)**

Innenfor bestemmelsesområde #2 skal det etableres regnbed. Regnbedet kan alternativt etableres på vestsiden av Borger Withs gate, med tilhørende justering av geometri, dersom videre prosjektering viser at det er mer hensiktsmessig.

#### **4.3 Bestemmelsesområde #3 (Vegetasjonsfelt)**

Innenfor bestemmelsesområde #3 kan det innpasses trær og annen vegetasjon.

## **Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring**

### **5 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk**

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 17.12.2025, sak 332/25.**

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 19.12.2025.



## V140590N2

Grefsensveien-Trikke-trase mellom Storo bru og H. N. Hauges gate.

V140590N2 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 14.05.1990

**Vedtatt av:** Byplansjefen

**Vedtaksdokumenter:** [198950567](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-62GA, S-217GA, S-178GO, S-3028, S-455

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.



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

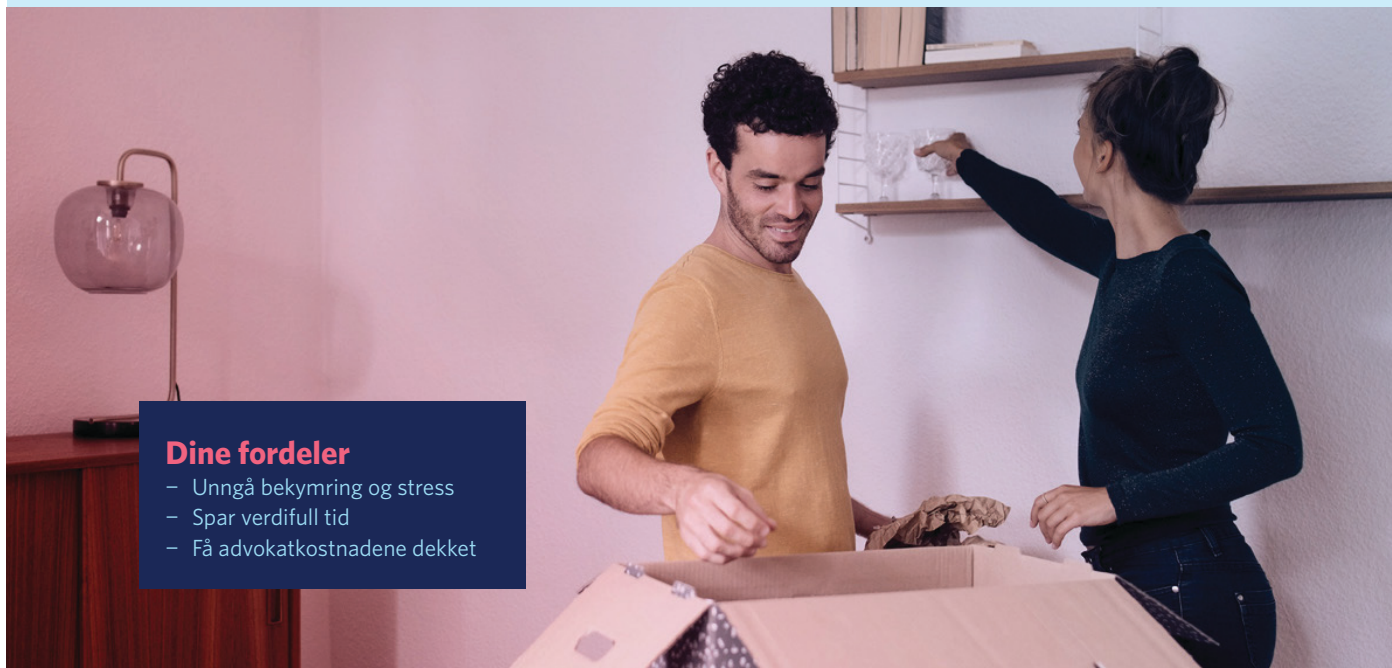
[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPE** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

## En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

## En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

## Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

## Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](http://emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Francis Johansson-Merrick  
Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no  
+47 951 97 652

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# Budskjema



Francis Johansson-Merrick  
francis.johansson-merrick@emera.no  
951 97 652

Emera kontor:  
Emera eiendomsmegling Oslo  
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

# Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





# Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.









EMERA

EIENDOMSMEGLING