

TORSHOV / LILLEBORG KIRKE

Oskar Braatens gate 15

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 6 500 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

81/95 kvm

ENERGIKLASSE

E

OMKOSTNING KJØPER

178 440,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

5298.2 m² (eiet)

TOTALPRIS

6 732 703,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

6 457,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 54 263,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

11 850,-

BYGGEÅR

1985

Din megler



Ruben André Knutsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

ruben.knutsen@emera.no

+47 942 80 916



Spennende oppussingsobjekt! Lys og gjennomgående 3-roms m/ separat kjøkken og balkong - garasjeplass m/ lader - VV inkl.

Velkommen til Oskar Braatens gate 15! Et spennende oppussingsobjekt med en attraktiv beliggenhet på Torshov.

Dette er en gjennomgående selveierleilighet med en god planløsning, et godt utgangspunkt for å skape drømmehjemmet! Leiligheten ligger tilbaketrukket i en rolig gate, men har Torshovs yrende liv med kafeer og parker rett i nærheten. Her bor du med umiddelbar nærhet til trikk og buss, og turmulighetene langs Akerselva er en kort spasertur unna.

Kort fortalt:

- Oppussingsobjekt med stort potensial
- Gjennomgående med gode lysforhold
- Mulighet for å flytte kjøkken
- To soverom og separat kjøkken
- Sørvestvendt, innglasset balkong
- Garasjeplass med elbillader
- Varmtvann og internett inkludert
- Loftsbod på 6m²

Velkommen til visning!













































Plantegning





1. Etasje
 Oskar Braatens gate 15



Lars Erik Haga
 Bygningssakkyndig
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon
 og kan ikke benyttes til detaljmåling.
 Avvik kan forekomme.

OSKAR BRAATENS GATE 15

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 6 500 000

Omkostning kjøper

6 500 000,00 (Prisantydning)

54 263 (Andel av fellesgjeld)

6 554 263 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

163 850 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

164 940 (Omkostninger totalt (uten
Boligkjøperforsikring))

178 440 (Omkostninger totalt (med
Boligkjøperforsikring))

6 719 203 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

6 732 703 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 6 732 703

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 457,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 6 457,- per måned. Dette inkluderer blant annet renter og avdrag på felleslån, garasje, TV og bredbånd, samt kommunale avgifter.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 5 726,-
- Avdrag felleslån: kr 204,-
- Renter felleslån: kr 277,-
- Garasje: kr 250,-

Fra og med 1. juni 2026 vil internettkostnadene spesifiseres som en egen linje på fakturaen for felleskostnader.

Sameiets lån har flytende rente, og endringer i rentenivået vil kunne påvirke størrelsen på de månedlige fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

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

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres sameiet og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 54 263 pr. 29.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har følgende lån og

vilkår:

Bank: DNB Bank ASA
 Lånenummer: 12139831746
 Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
 Restsaldo pr. 29.04.2026: kr 4 776 516,-
 Andel av saldo: kr 54 264,-
 Antall terminer til innfrielse: 56
 Type Rente: Flytende
 Rente: 6,15 %

Mulighet for individuell nedbetaling på fellesgjeld
 (IN-ordning): Nei.

Sikringsordning

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Sameiet har en kollektiv avtale med Telia for TV- og bredbåndstjenester, og kostnadene er inkludert i felleskostnadene. Fra og med 1. juni 2026 vil internettkostnadene spesifiseres som en egen linje på felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 11 850 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 514 631 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 058 524 (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 inntektsåret 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 ligger i et tilbaketrukket, men svært sentralt område på Torshov, med umiddelbar nærhet til alt bydelen har å by på. Her bor du skjermet i en rolig gate, samtidig som du har Torshovs yrende liv med kafeer, restauranter og butikker kun et par kvartaler unna.

Daglige innkjøp gjør du enkelt i en av de mange matbutikkene i området, og for et bredere utvalg er Sandaker Senter en kort spasertur unna. Torshov er kjent for sitt gode serveringstilbud, fra tradisjonsrike Grisen til lokale favoritter som Åpent Bakeri og Trikkestillen. Langs Akerselva kan du spasere ned til Grünerløkka eller Vulkan med sitt anerkjente matmarked.

For den aktive finnes det flere treningssentre i nærheten, inkludert Myrens Sportscenter og SATS på Ringnes Park. Området byr også på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i Torshovdalen og langs elva. For kulturopplevelser ligger Soria Moria med teater, konsertscene og bar kun en kort spasertur fra leiligheten.

Kollektivtilbudet er utmerket med buss fra Vogts gate og trikk fra Biermanns gate, som begge er få minutters gange unna. Dette gir en effektiv reisevei til sentrum og andre deler av byen. Det er også gangavstand til skoler og flere barnehager i nabolaget.

Parkering

Det følger garasje plass med elbil lader i felles garasjeanlegg, plass nr. 24. Parkeringsplassene er organisert som ideelle andeler av seksjon 1 i gnr. 225 bnr. 398, og overdragelse kan kun skje internt i boligsameiet. Den enkelte sameier har full rett til å leie ut sin parkeringsplass, og det er utleiers plikt til å påse at leietaker følger gjeldene regler for garasjeanlegget.

Det er også beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeeringstid, 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: 5298.2 m²

Felles eiet tomt for sameiet. Tomten er fellesareal for beboerne. Beboerne plikter å verne om plener, beplantninger og andre fellesanlegg. Ballspill skal foregå på anvist plass, og barns lek på området skal være avsluttet senest kl. 21.00. Sameiet har en hagegruppe som bidrar til et hyggelig og grønt nærmiljø. Hagegruppen planlegger å legge sedumtak på søppelskuret i 2025 som et miljøtiltak for overvannshåndtering og for å støtte biologisk mangfold.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg av boligblokk (blokk A) datert 21.10.1988. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at

bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger, stemplet mottatt 01.02.1985, som stemmer overens med dagens bruk.

Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 21.10.1988.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken og soverom.

Fra stuen er det utgang til en innglasset balkong på ca. 7,5 m².

Leiligheten disponerer en bod på loftet på ca. 6 m².

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 8 m²

BRA totalt: 95 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 81 m² Entré, bad, vaskerom, to soverom, stue, kjøkken

BRA-b: 8 m² Innglasset balkong

5. etasje

BRA-e: 6 m² Bod

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 boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten 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.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Standard

Dette er et oppussingsobjekt med en gjennomgående planløsning og stort potensial. Leiligheten i 1. etasje gir muligheten til å skape et personlig hjem, med en arealeffektiv fordeling av rommene som inkluderer separat kjøkken, to soverom og en innglasset balkong. Med boligen følger også en garasje plass med elbillader.

Entré:

Fra felles trappegang kommer du inn i en entré med flislagt gulv. Rommet gir tilgang til leilighetens øvrige rom og har plass til oppbevaringsmøbler.

Stue:

Stuen har plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har store vindusflater som gir godt med lys, og en takhøyde målt til cirka 2,37 meter. Det er registrert gulvavvik i rommet som må utbedres.

Innglasset balkong:

Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt, innglasset balkong på cirka 7,5 m². Innglassingen gjør at uteplassen kan benyttes store deler av året. Balkongdøren er fra 2020.

Kjøkken:

Leiligheten har et separat kjøkken med innredning med glatte, folierte fronter og benkeplate i laminat. Det er fliser på veggen over benken og opplegg for platetopp, stekeovn, mikro og oppvaskmaskin. Kjøkkenet har ventilator med kullfilter. Også her er det registrert gulvavvik som må utbedres.

Soverom:

Leiligheten har to soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad:

Badet er utstyrt med vegghengt toalett, servant med underskap, speilskap og dusjhjørne. Rommet har et betydelig oppgraderingsbehov og må totalrenoveres.

Vaskerom:

Et separat vaskerom gir praktisk plass til klesvask. Rommet har uferdig gulv og må, i likhet med badet, totalrenoveres for å møte dagens krav.

Overflater:

Gulv: Laminat i stue og soverom. Fliser i entré og på bad. Uferdig gulv på vaskerom.
Vegger: Fliser på bad. Ellers glatte, malte flater.
Himling: Plater i himling på bad. Ellers glatte, malte himlingsflater.

Lagring:

Leiligheten disponerer en bod på loftet på ca. 6 m².

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

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklampe over spisebordet.

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: Lars-Erik Haga Kåsin

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring:

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklærings skjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

El-anlegget skal oppgraderes etter el-kontroll som ikke gjort i tidspunktet på signeringen.

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

Ja.

Lukt og fukt i bad og lekkasje i våtrom

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

Ja.

Det har vært tilbakeslag tidlig i året

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

Ja.

Skjeve gulv

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

Ja.

Sett insekter inni huset, og borettslag har kjent med mus

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

Ja.

Sett det i badet

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Byttet stikkontakt uttaket.

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

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

Ja.

Var kontroll på el-anlegget

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Ladeboks i garasjen

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

Ja.

Har fikset opp felles røranlegg

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?

Ja.

Mus i garasjen

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

Ja.

Skjeggkre i sameiet

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 05.05.2026.

Bygning: Bygning oppført i 1985. Boligen er en 3-roms leilighet i 1. etasje. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger er i betong/mur. Utvendig fasade er forblendet med sprekkmurt teglstein. Etasjeskiller er i betongkonstruksjoner fra byggeårene. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser. Bygningen er antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Tak: Yttertak i klassisk saltaksform. Yttertaket er utvendig tekket med takstein/plater (ikke besikket).

Vinduer: Vinduer med trerammer og isolerglass.

Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35) utstyrt med kikkehull. Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020. Innvendige dører er profilerte, fabrikkklakkerte innerdører.

Trapper/adkomst: Leiligheten ligger i 1. etasje med adkomst via felles trappegang.

Balkong/terrasse: Innglasset balkong på ca. 7,5 m² i stål- og betongkonstruksjoner med utgang fra stue. Dekket har tremmefliser i treverk og rekkverk i stål/aluminium.

VVS-installasjoner: Synlige, interne vannførende rør er i kobber. Interne og synlige avløpsrør er i plast.

Ventilasjon: Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon med tilluft via spalte i vindu. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Tekniske detaljer: Oppvarming via panelovner.

Elektrisk anlegg: Sikringskap lokalisert i felles trappegang. Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende. Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

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

-

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

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent

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

- Ja Eier opplyser at det foreligger ELrapport med avvik som ikke er utbedret.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

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

- Nei

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

- Ja

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

- Nei

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

- Ukjent

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

- Ja Eier opplyser at det foreligger ELrapport med avvik som ikke er utbedret.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på over 30 mm gjennom hele rommet på kjøkken. Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på over 25 - 30 mm gjennom hele rommet i stue. Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg). Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn. Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort. Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må

høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

- Bad | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registret: Fliser som har sprukket. Brudd på membran i våtsone. Krakkelering i vask. Huller i vegger etter tidligere oppheng. Det er ikke kjent om de er tilfredstillende tettet. Over halvparten av forventet levetid på membran og sluk er oppbrukt. Det er ingen drenering i innkassing til sisternen. Det er slitte flisfuger på vegg og gulv. Gulvet har motfall.

Høydeforskjell mellom topp flis og topp sluk tilfredstillende ikke dagens krav. Det er ingen synlig membran i sluk. Det er bom (hulrom) i både gulv og veggfliser. Det foreligger ingen dokumentasjon på baderommet. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Samlet tilstand viser omfattende avvik i både overflater og underliggende konstruksjon, med flere forhold som gir høy risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling. Brudd i membran, feil fallforhold og mangelfull slukløsning medfører at vann ikke ledes kontrollert bort. I tillegg bidrar sprukne og løse fliser, slitte fuger og åpninger i overflater til økt gjennomtrengning av fukt. Manglende dokumentasjon gir ytterligere usikkerhet knyttet til utførelse. Forholdene tilsier høy sannsynlighet redusert levetid på badet. Det anbefales full rehabilitering av badet med ny oppbygning, inkludert tettesjikt, slukløsning og overflater. Arbeidet bør utføres med dokumentert løsning og korrekt fallforhold. Inntil tiltak gjennomføres bør bruken tilpasses for å begrense fuktbelastning.

- Vaskerom | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene

ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dører | Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid. Det er registrert defekt tetningslist. Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

- Overflater | Overflater i boligen fremstår som uferdige og bærer preg av pågående oppussingsarbeider.

- Innvendige dører | Det er registrert en del svellemerker i bunn av baderomsdør. Det mangler lister på alle dører. Svelleskader i bunn av baderomsdør indikerer fuktpåvirkning, og kan føre til videre nedbrytning og redusert levetid.

- Vannledninger | 1) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. 2) Det er registrert noen drypp i kjøkkenskap. Det er ikke kjent om disse er av eldre dato.

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

- Ventilasjon | Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

- Kjøkken - Overflater og innredning | Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men er av eldre dato og har synlig slitasje på fronter og skrog.

- Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

- Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Røykvarsler | Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. Innhent nytt røykvarslerutstyr.

- Rekkverk balkong/terrasse | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er

gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Oskar Braatens gate 15, 0474 OSLO

Gnr. 225, bnr. 398, snr. 3

Gnr. 225, bnr. 398, snr. 1, ideell andel 1/65

i Oslo kommune. Andelsnr. 3 i Vennelyst Boligsameie med orgnr. 974 805 154

Selger

Key Lung Wong og Ching Yee Wong

Sameie

Vennelyst Boligsameie

Organisasjonsnummer: 974 805 154

Andelsnummer: 3

Vennelyst Boligsameie er et eierseksjonssameie, opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.10.84. Sameiet består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeanlegg). Forretningsfører er USBL.

Nylige styrevedtak og årsmøtebeslutninger:

- Fra ekstraordinært årsmøte 20.01.2025 ble salg av sameiets leilighet (tidligere vaktmesterbolig) vedtatt. Styret fikk fullmakt til å engasjere fagfolk for vurdering, forbedringer, juridisk bistand for reseksjonering, og godkjenne reseksjonering. Videre ble det vedtatt at kostnader for vedlikehold tidligere utført på dugnad prissettes og bakes inn i felleskostnadene fra 01.02.2025,

og en kompensasjonsordning for dugnadsdeltakere innføres, med inntil 2000 kr per år fordelt på antall oppsatte dugnader.

- Fra ordinært årsmøte 28.04.2025 ble vedtekter knyttet til vedlikeholdsansvar presisert (endring av § 5 (1) h og ny § 11). En søknad om endring av terrassedør og disposisjonsrett til plen ble enstemmig vedtatt, hvor sameiet dekker materialkostnader opp til kr 15.000,-. Forslag om oppussing av oppganger ble ikke vedtatt.

- Fra ekstraordinært årsmøte 27.10.2025 ble en vedtektsendring om styresammensetning enstemmig vedtatt, som begrenser at ingen enkelt seksjon kan ha mer enn én representant i styret samtidig. Forslag om salg av garasje til eksterne ble ikke vedtatt. En vedtektsendring for vedlikehold og bruk av garasje ble vedtatt, inkludert presiseringer om oppbevaring av dekk på vegg, fjerning av gjenstander og biler ved vask.

Pågående og planlagte prosjekter:

- Seksjonering av tidligere vaktmesterbolig i oppgang 29 til en selvstendig leilighet for salg er pågående, med en kostnad på kr 175.810,75. Rammetillatelse for bruksendring ble godkjent 25.03.2026.

- Etterarbeid og reklamasjonssak knyttet til mangelfull utskifting av vinduer og balkongdører utført i 2020/2021 er pågående, med advokat involvert for regressmuligheter.

- Installasjon av to nye elbilladere i garasjen er pågående, og en reklamasjonssak mot DEFA pågående.

- Omfattende arbeid på felles vann- og avløpsanlegg i lavblokken er pågående, inkludert utskifting av gamle rør og stoppekraner. Gjenstående arbeid inkluderer branntetting, isolasjon og takplater.

- Utskifting av 15 boddører og reparasjon av 5 dører etter innbrudd i oppgang 27 og 29 er pågående. Erstatning av postkasser i oppgang 27 er også pågående.

- Etablering av sedumtak på søppelskuret er planlagt for 2025, med en total kostnad på kr 19.800, hvorav kr 9.900 dekkes av Grønne midler.

- Standardisering av navneskilting på postkasser og porttelefon/callinganlegg er planlagt for 2026.
- Etablering av videoovervåkningssystem i fellesarealer er planlagt for 2026. To tilbud er innhentet: kjøpsmodell (ca. kr 871.000 eks. mva. for 67 kamerapunkter) og leiemodell (ca. kr 540.000-665.000 over 5 år for 21 kamerapunkter, pluss kr 7.900 årlig drift/vedlikehold).
- Enkel estetisk oppgradering av oppgang og fellesarealer (f.eks. maling av lister og rekkverk) foreslås utført på dugnad i 2026, med en kostnad på kr 10.000.
- Vedtektsfesting av tildelingsregler for ledige fellesboder/omfordelingsboder er planlagt for 2026.
- Innføring av ny vedtektsbestemmelse som begrenser korttidsutleie til maksimalt 30 døgn per seksjon per kalenderår er planlagt for 2026.
- Planlagt vedlikehold i 2026 inkluderer innvendig vask av garasjen (kr 43.125), vedlikehold av grunnmur (kr 37.500), VVS-anlegg (kr 142.500), vaskerom (kr 31.250), vask av teglfasader (kr 142.500), spyling av dreneringskummer (kr 37.125) og rør (kr 150.000).

Prosjekter under vurdering:

- Estimert vedlikeholdsbehov for de neste 10 årene er ca. kr 20 millioner, primært knyttet til tak, fasade, heis og innvendig vedlikehold.
- Vurdering av utskifting av gamle rør i garasjen på grunn av dårlig fall, fettansamling og kloakklekkasjer.

Kjekt å vite:

- Sameiet disponerer parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Kun 1-roms og 2-roms leiligheter som betaler for vaskeriet gjennom fellesutgifter kan benytte det.
- Inngangsdører og dører til fellesboder og loft skal alltid være låst. Lys skal slukkes ved forlatelse av bod/loft. Brukers ansvar å skifte lypærer i lofts-boder og kjøleboder. Ikke oppbevare luktavgivende/råtnende matvarer i kjøleboder.
- Boligen skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Banking og bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt på helligdager eller i tiden fra kl. 18:00 dager før helligdager

til kl. 08:00 neste virkedag, og heller ikke etter kl. 21:00 andre dager. Naboer skal informeres ved støyende arbeid. Bruk av musikkinstrumenter eller musikkanlegg skal skje uten at naboene blir forstyrret. Det er forbudt å kaste kjemikalier, bind, bleier etc. i klosettet. Fett eller kaffegrut skal ikke tømmes i vasker eller sluk. Det er ikke tillatt å kaste ut gjenstander eller riste tøy og tepper fra vinduer og balkonger. Klesvask på balkonger skal henges lavt og så lite synlig som mulig, og skal ikke henge ute på søn- og helligdager. Tepper eller annet tøy skal ikke henges over balkongrekkverk. Det er forbudt å bruke gassgrill og grill med åpen flamme. Røyking er forbudt i trapperom, boder og på loft, og det er heller ikke tillatt med unødvendig opphold og støy. Det er forbudt å kaste søppel på sameiets område. Seksjonseier må ha godkjenning fra styret/årsmøtet for arbeider som påvirker sameiets fellesarealer og fellesanlegg (f.eks. parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.). Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

- Styret har mottatt positive tilbakemeldinger på julegrantenningen og ser på dette som et viktig tiltak for å fremme det sosiale samholdet og trivselen i sameiet. Lilleborg skolekorps besøkte julegrantenningen.

Eierskapsbetingelser:

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner, med unntak for spesifikke tilfeller som fritidsboliger, ekspropriasjon, arv, eller erverv for å redde en fordring sikret med pant. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av det offentlige, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Det er ulovlig å kjøpe med

blanko skjøte. Styret og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet på kr 6.725,- inkl. mva. Eierskiftegebyr for garasje plass i parkeringssameie/garasjelag er kr 1.408,- inkl. mva.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 88035252

Husdyr: Det er tillit med dyrehold så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er forbudt å la dyr gå løs i oppganger og på andre fellesarealer, og eierne plikter å fjerne ekskrementer som dyrene etterlater seg på sameiets område.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025, som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Årsresultat for 2025: overskudd (kr 655.757,-). Disponible midler (arbeidskapital) per 31.12.2025 var kr 1.034.153,-. Sameiet har negativ egenkapital på kr -3.218.588,- per 31.12.2025. Styret forklarer at negativ egenkapital er vanlig og at gjelden dekkes inn av beboere via felleskostnader.

Vedtatte endringer som kan påvirke felleskostnadene:

- Internettkostnadene vil spesifiseres som en egen linje på felleskostnadene fra og med 1. juni 2026.
- Kostnader til månedlig abonnement for drift av ladestasjoner vil dekkes av den enkelte seksjonseier som har garasje plass.
- Garasjetillegget for garasjeplasser som eies av personer som ikke bor i sameiet vil økes med kr 500 per måned.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseieren plikter å følge ordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Beboerne skal sørge for at avløpsrenner og sluk på balkonger ikke går tette og forårsaker overvannskader. På åpne balkonger må løv og bønn fjernes, og vann skyfles vekk. Om vinteren skal snøen fjernes. Vedlikehold er seksjonseiers ansvar. Manglende vedlikehold medfører økonomisk ansvar. Det er beboernes ansvar å holde boder, trapperom og trappevinduer rene. Vask av trappeopp ganger er satt bort, men styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger. Å skifte lyspærer i lofts boder og kjøleboder er brukers ansvar. Eierne plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på sameiets område. Brukerne av vaskeriet skal rengjøre vaskeriet etter oppsatt plan. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler, inkludert inventar, utstyr (vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, vasker), apparater (brannslukningsapparat), skap, benker, innvendige dører med karmen, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av seksjonseierens egen balkong tilknyttet dens bruksenhet, herunder også vedlikehold av balkongens tilhørende skillevegg og markiser. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Seksjonseieren skal vedlikeholde rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring. Vedlikeholdsansvaret omfatter alle rør og ventilasjonskanaler fra det punktet hvor disse kommer

inn i bruksenheten. Kostnadene for vedlikehold som tidligere er gjort på dugnad prissettes og bakes inn i felleskostnadene fra 01.02.2025. Det innføres i stedet en kompensasjonsordning for de som deltar på oppsatte dugnader, med inntil 2000 kroner per år fordelt på antall oppsatte dugnader. Årsmøtet ber styret undersøke mulige ordninger for gjennomføring av dugnad utenom fastsatte tider, og at det tilrettelegges for deltakelse for alle som ønsker.

Energiklasse

E

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

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 strømliverandør.

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

Eiendommen er regulert etter reguleringsplan S-4220 «Småhusplanen», vedtatt 15.03.2006. Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) har avgjort at de ikke godkjenner revidert småhusplan for Oslo kommune. Begrunnelsen er at planen ikke oppfyller krav til vurdering av flom- og skredfare. Det er midlertidig forbud mot tiltak i de aktuelle områdene (saksnummer 202304720 hos PBE). Forbudet gjelder fram til ny plan er vedtatt. I områder omfattet av midlertidig forbud mot tiltak kan man ikke gjennomføre tiltak etter plan- og bygningsloven uten at tiltakene eksplisitt er unntatt fra forbudet.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Denne kommuneplanen kan ha betydning for eldre, vedtatte reguleringsplaner.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Dette er en temaplan som gjelder som tillegg til gjeldende reguleringsplaner.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

301/225/398/3:

14.10.1922 - Dokumentnr: 993570 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.v.

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

26.06.1928 - Dokumentnr: 924522 - Best. om vann/
kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

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

28.07.1928 - Dokumentnr: 924523 - Bestemmelse om
vannledn.

Rettighetshaver Sundesgt.2.

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

16.10.1953 - Dokumentnr: 404848 - Bestemmelse om
bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr.

oljefyranlegg

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Konverteringsfeil. Korrekt dokumentnummer er 414848/
1953

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

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

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

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

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

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter kreves det styregodkjenning av leietaker ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er det ikke spesifikt nevnt hva grensen er satt til. Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

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,-. Egenerklæringsskjema 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 eiendomsmedler 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.

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.

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 avvike 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 uoppfordret 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 for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 45 879,84

Grunnpakke bolig info** kr 11 700,00

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

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visninger kr. 2500,- pr stk

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Eierskiftegebyr garasje plass kr 1 408,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 8 133,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 115 462,84. 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

Ruben André Knutsen

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

ruben.knutsen@emera.no

Tlf: 942 80 916

Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

christoffer.vindum@emera.no

Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth

Faglig leder | Eiendomsmegler

anders.mogseth@emera.no

Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

06.05.2026

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 samarbeidspartene 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.

OSKAR BRAATENS GATE 15

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260147	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ching Yee Wong	Key Lung Wong
Gateadresse	
Oskar Braatens gate 15	
Poststed	Postnr
OSLO	0474
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Ching yee Wong	
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/avtalnr.	

Document reference: 02260147

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lukt og fukt i bad og lekkasje i våtrom

Initialer selger: CYW, KLW

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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, tømmerarbeid 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

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

Document reference: 02260147

Tilleggskommentar

El-anregget skal oppgraderer etter el-kontroll som ikke gjort i tidspunktet på signeringen

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 forsikringsselskapet 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 forsikringsselskapet 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).

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

Dersom forsikringsselskapet 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
Keylung Wong	170b5747e5114bd9c4dfb9 87579a107f7d144fe6	04.05.2026 05:59:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ching yee Wong	814db6598cc9941a4ae0d fa9da110ef51209287d	04.05.2026 05:59:22 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260147

- 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>

Tilstandsrapport



📍 Oskar Braatens gate 15, 0474 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 398, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22030-26184

Eiendomsverdi ref nr: JH1167

Foretak: Taksator AS

Takstingenør: Lars Erik Haga Kåsin



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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapper, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.



Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust og så videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunn
- 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

3-roms leilighet i 1.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Sagene.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Oppvarming via panelovner.

Leilighetene har et moderniseringsbehov.
Kostander knyttet til oppussing må påberegnes.

Bad og vaskerom har oversteget forventet levetid og er modene for modernisering.

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 7,5 m² (inkludert vegg mot stuen).
Tremmefliser i treverk mot dekke.
Rekkverk i stål/aluminium.

Kjøkkeninnredning med ukjent alder og fabrikkat.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og mikro.

Leiligheten disponerer bod på loft.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms leilighet i 1.etasje med balkong:

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

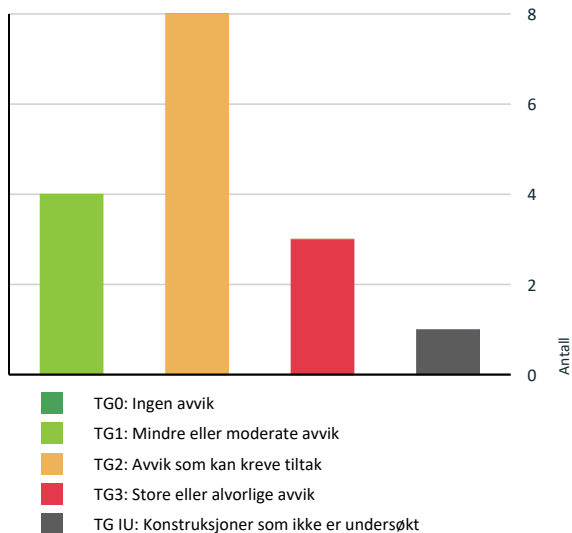
I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er oversendt oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Det er ikke registrert avvik.

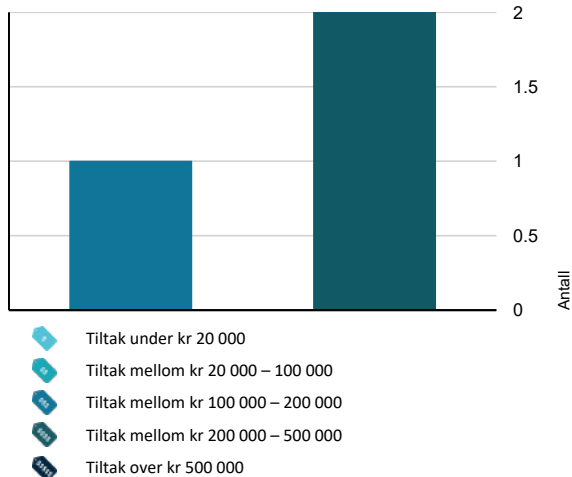
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 1.etasje med balkong:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE MED BALKONG:



Byggeår

1985

Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

Standard

Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

1 TO 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet. Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

1 TO 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder og forventede levetid.

Det er registrert defekt tetningslist.

Entrédøren er over 20 år gammel og har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Til tross for dette vurderes døren å oppfylle sin tiltenkte funksjon på befaringsstidspunktet.

Befaringen er visuell og ikke-inngripende. Skjulte forhold som ikke var tilgjengelige for kontroll, herunder begynnende fukt-, råte- eller materialnedbrytning, kan derfor ikke utelukkes. Slike forhold kan være avhengige av klima, bruk og eksponering, og lar seg ikke alltid avdekke uten inngrep.

Tilstandsgrad 2 er gitt som et varsel om økt risiko for behov for tiltak eller utskifting på sikt, sett i sammenheng med alder og forventet restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens

Som følge av dørens alder og forventede restlevetid må det påregnes økt risiko for redusert tetthet, funksjonssvikt i beslag/låsekasse samt økt varmetap over tid. Eventuelle skjulte forhold kan medføre behov for tiltak tidligere enn forventet.

Tiltak

Det anbefales jevnlig ettersyn og vedlikehold. Utskifting eller oppgradering av entrédøren bør påregnes på sikt. Ved utskifting anbefales valg av dør med tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og sikkerhetsnivå i henhold til gjeldende krav.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

101 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Balkongen er målt til ca 7,5 m² (inkludert vegg mot stuen).

Tremmeffliser i treverk mot dekke.

Rekkverk i stål/aluminium.

Rekkverkshøyde målt til ca. 92 cm.

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringsstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:

Bygning oppført i 1985 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Utvendig fasade forblendet med sprekkmurt teglstein.

Yttertak i klassisk saltaksform, utvendig tekket med takstein/plater (ikke besiktiget).

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.

Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1985, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapport

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold. Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/sviket osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv:

Flislagt gulv på bad og i entré.

Uferdig gulv på vaskerom.

Ellers laminat.

—

Vegger:

Flissatte vegger på bad.

Ellers glatte, malte veggflater.

—

Himlinger:

Plater i himling på bad.

Ellers glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,37 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendigvis krever utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendigvis krever utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruerull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på bad er vurdert separat under punktet "Bad" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater i boligen fremstår som uferdige og bærer preg av pågående oppussingsarbeider. Utførelse er gjennomgående ikke slutført, med manglende eller uferdige lister og overganger. Malerarbeider fremstår som halvferdige, og det er stedvis registrert skader og mangler på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Uferdige overflater og manglende avslutninger gir redusert brukskvalitet og økt risiko for videre slitasje og lokale skader. Tilstanden fremstår som midlertidig, og endelig kvalitet kan ikke vurderes før arbeidene er ferdigstilt.

Tiltak:

Det anbefales å ferdigstille overflater, inkludert lister, overganger og malerarbeider, for å sikre en helhetlig og bestandig løsning. Videre bør utførelsen gjennomgås etter ferdigstillelse.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på over 30 mm gjennom hele rommet på kjøkken.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på over 25 - 30 mm gjennom hele rommet i stue.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).

Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konsekvens:

Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte, fabrikkklakkerte innerdører.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert en del svellemerker i bunn av baderomsdør.
Det mangler lister på alle dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:

Svelleskader i bunn av baderomsdør indikerer fuktpåvirkning, og kan føre til videre nedbrytning og redusert levetid. Manglende lister har i hovedsak estetisk betydning.

Tiltak:

Det anbefales å vurdere utbedring eller utskiftning av baderomsdør ved behov.
Manglende lister kan kompletteres dersom ønskelig.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom.

—

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.
Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

—

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Badet kan ha membran- og tettesjiktløsninger som er utført etter datidens praksis og er mangelfulle sett opp mot dagens krav og anbefalinger.
Endret eller mer intensiv bruk enn opprinnelig forutsatt kan bidra til økt belastning og fremskynde behovet for oppgradering.

—

Generell informasjon – ivaretagelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

- Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
- Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
- Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
- Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
- Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
- Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromsilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

- Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
- Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
- Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.

Tilstandsrapport

- Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
- Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
- Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Vurdering av avvik:

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

Det er registret:

- Fliser som har sprukket
- Brudd på membran i våtsone.
- Krakkelering i vask
- Huller i vegger etter tidligere oppheng. Det er ikke kjent om de er tilfredstillende tettet.
- Over halvparten av forventet levetid på membran og sluk er oppbrukt.
- Det er ingen drenering i innkassing til sisternen.
- Det er slitte flisfuger på vegg og gulv.
- Gulvet har motfall
- Høydeforskjell mellom topp flis og topp sluk tilfredstiller ikke dagens krav.
- Det er ingen synlig membran i sluk.
- Det er bom (hulrom) i både gulv og veggfliser.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på baderommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens:

Samlet tilstand viser omfattende avvik i både overflater og underliggende konstruksjon, med flere forhold som gir høy risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling. Brudd i membran, feil fallforhold og mangelfull slukløsning medfører at vann ikke ledes kontrollert bort. I tillegg bidrar sprukne og løse fliser, slitte fuger og åpninger i overflater til økt gjennomtrengning av fukt. Manglende dokumentasjon gir ytterligere usikkerhet knyttet til utførelse. Forholdene tilsier høy sannsynlighet redusert levetid på badet.

Tiltak:

Det anbefales full rehabilitering av badet med ny oppbygning, inkludert tettesjikt, slukløsning og overflater. Arbeidet bør utføres med dokumentert løsning og korrekt fallforhold. Inntil tiltak gjennomføres bør bruken tilpasses for å begrense fuktbelastning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert.

Hullet ble tettet med blendelukk.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet fremstår som uferdig og tilfredsstillende ikke gjeldende krav til våtrom etter dagens forskrifter og normer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider, herunder oppbygning, membranløsning eller utførende foretak. Utførelsen og omfanget av arbeider er derfor ukjent.

Det er registrert at gulvbelegget ikke er ført ned og klemt i sluk, noe som er et vesentlig avvik fra anbefalte løsninger. Manglende klemring/tilslutning til sluk medfører økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen ved lekkasjer eller normal bruk, med påfølgende fare for fuktskader, råte og eventuell utvikling av muggsopp.

Videre fremstår slukløsningen som eldre type, som normalt ikke tilfredsstillende dagens krav til tetthet og funksjon. Eldre sluk har ofte svakere tilkoblingsmuligheter mot moderne membran- eller beleggsystemer, noe som ytterligere forsterker risikoen for lekkasje.

Rommet har også motfall på gulvet.

På bakgrunn av ovennevnte forhold vurderes vaskerommet å ha vesentlige avvik og behov for full oppgradering for å oppnå forskriftsmessig utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i badeveggen med fuktdetektor (Protimeter MMS 2) på befaringen, og det var ikke utslag utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent alder og fabrikat.

Tilstandsrapport

Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og mikro.

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men er av eldre dato og har synlig slitasje på fronter og skrog. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder og overflatepreget bruksslitasje. Bruksfunksjonen er ikke nedsatt, og eventuelle tiltak bør vurderes ut fra kjøpers egne ønsker og estetiske preferanser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Innredningen vurderes som fullt funksjonell. Eventuelle avvik påvirker i hovedsak det visuelle uttrykket, og har ikke betydning for bruk eller teknisk funksjon.

Tiltak:

Tiltak er ikke påkrevd av funksjonelle hensyn. Eventuelle utbedringer kan vurderes ut fra kjøpers estetiske preferanser og forventninger til overflatekvalitet, for eksempel som del av oppgradering eller oppussing.



1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:

Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

—

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik ved denne kontrollen.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert. Felles rørføringer kan være i dårligere forfatning enn internt i leiligheten.

—

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- 1) Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- 2) Det er registrert noen drypp i kjøkkenskap. Det er ikke kjent om disse er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1)

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer i kobberør. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Tiltak:

Det anbefales økt oppfølging og kontroll av innvendige vannledninger av kobber. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting til moderne rør-i-rør-løsning vurderes. "

2)

Konsekvens:

Dryppmerker i kjøkkenskap indikerer at det kan ha forekommet fukt- eller lekkasjepåvirkning. Ukjent omfang og tidspunkt medfører usikkerhet knyttet til om forholdet er aktivt eller tidligere.

Tiltak:

Det anbefales å kontrollere rørføringer, koblinger og avløp i området. Forholdet bør følges opp over tid for å avklare om det er en pågående lekkasje.



Tilstandsrapport

1 TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befarings.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

Det anbefales økt oppfølging av avløpsanlegget, herunder jevnlig kontroll av tilgjengelige rørstrekk. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting av avløpsledningene vurderes.

Konsekvens:

Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Eventuelle svikt kan medføre vannskader og luktproblemer.

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet. Tilluft via spalte i vindu.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert innelima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1 TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Tilstandsrapport

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

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

Sikringskap lokalisert i felles trappegang.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredsstillende.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Eier opplyser at det foreligger ELrapport med avvik som ikke er utbedret.
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Eier opplyser at det foreligger ELrapport med avvik som ikke er utbedret.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Kostander knyttet til ELanlegget må påberegnes.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

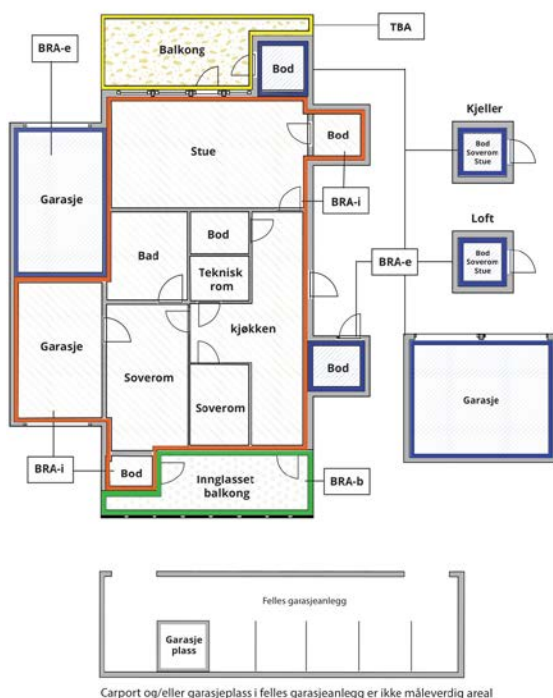
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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 bygningsakkyndig 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

3-roms leilighet i 1.etasje med balkong:

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	81		8	89	
Loft (bod)		6		6	
SUM	81	6	8		
SUM BRA	95				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, vaskerom, to soverom, stue, kjøkken		
Loft (bod)		Bod	



Kommentar

Entré/gang, bad, vaskerom, to soverom, kjøkken og stue.

Stue med utgang til innglasset balkong ca. 7,5 m².

I arealoppstillingen er balkongens areal oppgitt inkludert vegg mot leiligheten, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Eier har påvist en stk bod som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Loft:
Loftboden er målt til ca 6 m².

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgå av bygningsakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.

Det er oversendt oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Det er ikke registrert avvik.

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	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Key lung wong	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	398		3	5298 m ²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Oskar Braatens gate 15

Hjemmelshaver

Wong Ching Yee, Wong Key Lung

Kommentar

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder/blokker.

Bygning oppført i 1985 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Utvendig fasade forblendet med sprekkmurt teglstein.

Yttertak i klassisk saltaksform, utvendig tekket med takstein/plater (ikke besiktiget).

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

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 Taksatorbransjens 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.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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.

• Skadegjører: 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](#)

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene. Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beoer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

PERSONVERN



Forutsetninger

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn revirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som revirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/revirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.



INNKALLING 2026

Vennelyst Boligsameie

Mandag 27.04.2026 kl. 18:00

Lilleborg Kirke

The logo for 'usbl' features the letters 'usbl' in a bold, lowercase, sans-serif font. A small red roof-like shape is positioned above the letter 'u'.

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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



Innkalling til ordinært årsmøte i Vennelyst Boligsameie

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

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

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

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

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

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

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Sameiets leilighet
- 5.2 Spesifisering av faktura for felleskostnader
- 5.3 Kostnadsfordeling av ladeabbonment
- 5.4 Vedtektsendring – Ensartet skilting av postkasser og porttelefon/callinganlegg
- 5.5 Kameraovervåkning av fellesarealer i sameiet
- 5.6 Enklere estetisk oppgradering av oppgang og fellesarealer
- 5.7 Vedtektsfesting av tildelingsregler for ledige boder
- 5.8 Begrensning av korttidsutleie.

6 Valg

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

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 200.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Sameiets leilighet

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

Det er totalt brukt følgende beløp så langt:

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Spesifisering av faktura for felleskostnader

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

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

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

Styret gis fullmakt til å:

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

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

5.3 Kostnadsfordeling av ladeabonnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4 Vedtektsendring – Ensartet skilting av postkasser og porttelefon/callinganlegg

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

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

Flertallskrav: 2/3 flertall

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

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

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

frist for utskifting.

5.5 Kameraovervåkning av fellesarealer i sameiet

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

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

Styret har mottatt to tilbud med ulik modell:

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

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

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

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

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

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

Fullstendige tilbud er tilgjengelige ved henvendelse til styret.

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

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

5.6 Enklere estetisk oppgradering av oppgang og fellesarealer

Forslagstiller: Hege Ask Mong (Seksjonseier)

1. Bakgrunn for saken

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

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

2. Forslagstiller sitt ønske

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

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

Alternativ A:

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

Alternativ B:

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

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

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

5.7 Vedtektsfesting av tildelingsregler for ledige boder

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

Flertallskrav: 2/3 flertall

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

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

Prioriteringsrekkefølge: * Førsteprioritet: Beboere i leiligheter med 1–3 rom.

Andreprioritet: Beboere i større leiligheter (dersom ingen i prioritert gruppe melder interesse).

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

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

Forslag til vedtekt: 3-3 (ny)

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

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

(3) Boder tildeles etter følgende prioritet:

- a) Seksjonseiere i leiligheter med 1–3 rom
- b) Øvrige seksjonseiere dersom ingen i første gruppe melder interesse

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

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

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

5.8 Begrensning av korttidsutleie.

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

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

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

Flertallskrav: 2/3 flertall

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

Forslag til vedtektsendring: (Ny)

2-3 Maksimal utleieperiode

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

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

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

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

Styret anbefaler derfor at årsmøtet vedtar dette.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av styreleder

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

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

Forslag til vedtak: Nåværende styreleder velges på nytt

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

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Det er ikke meldt inn kandidater til varamedlemsverv.

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

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

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

Arbeidskapital

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

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

Resultatregnskap 2025 Vennelyst Boligsameie

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

Balance 2025 Vennelyst Boligsameie

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

Balance 2025 Vennelyst Boligsameie

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

Sted: _____

Dato: _____

Daniyal Tanveer Mirza
Styreleder

Sebastian Sletten Eide
Styremedlem

Sidra Ahmad
Styremedlem

Stian Abrahamsen
Styremedlem

Sami Said
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Fordringer

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Konto 3618 gjelder el-bil lading.

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Konto 3990 gjelder erstatning fra Gjensidige Forsikring.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

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

Note 9 - Andre honorarer

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

Konto 6714 gjelder rådgivning, viderefakturering og utsendelse av varsel.

Note 10 - Andre kostnader

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

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

Note 11 - Egenkapital

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

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for Vennelyst Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Vennelyst Boligsameie

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



Til årsmøtet i Vennelyst Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2026-04-15 10:53:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YEOVR-NW810-H7XN4-ICKWD-D9LME-SMFKI

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2025 - Vennelyst Boligsameie

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Vennelyst Boligsameie består av 95 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid

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

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

Oppfølging av arbeid fra 2020/2021 – balkonger

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

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

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

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

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

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

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

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

Bruksendring – Oskar Braatens gate 29

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

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

Avløpsrør i garasjen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avfallshåndtering og vurdering av nedgravd løsning

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

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

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

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

Refinansiering og vurdering av lånebetingelser

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

Konklusjonen fra undersøkelsen er som følger:

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

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

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

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

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

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

Tyverisikring

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

Sosiale arrangementer – Julegrantenning

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

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

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

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

Drift og vedlikehold

Styret har gjennomført flere tiltak i løpet av året:

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

Sikkerhet og orden

Styret har hatt ekstra fokus på sikkerhet:

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

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

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

Avtaler og kostnadsbesparelser

Styret har inngått flere avtaler:

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

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

Kommunikasjon med styret

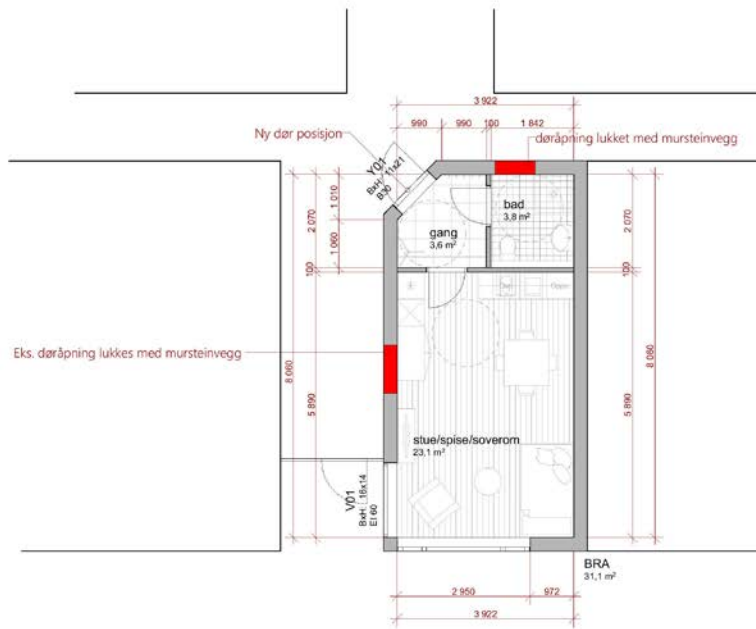
Styret ønsker at henvendelser blir sendt til Styret via e-post. I løpet av året har styreleder mottatt mange telefoner og meldinger om saker som egner seg bedre skriftlig.

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

Takk til alle:

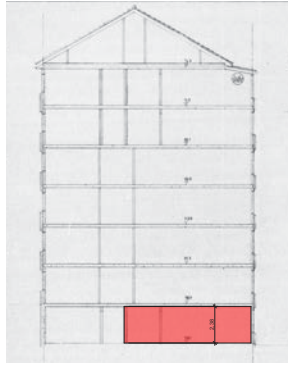
Styret vil takke alle beboere som har fulgt beskjedene våre under arbeidene. Det gjør at ting går raskere og blir enklere for alle. Takk også for godt samarbeid under garasjevasken. For første gang på mange år var alle bilene fjernet, noe som gjorde at vi fikk gjort jobben skikkelig og effektivt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

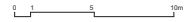




Fasade





Snitt





Side 33 av 55

 Oslo	
Dato: 19.06.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000	
	
Originalformat: A3 Adresse: OSKAR BRAATENS GATE 17	
Gnr/Bnr: 225/398 PlottID/Best.nr: 329431/ 86514394	
Deres ref.:	
Kommentar:	
Situasjonskart	
- Kartet er sammenstilt for: Byggesak	
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Sakinnlysn.	
Beskrivelse:	
NR:	D01
Dato:	25.06.2025
Revidert dato:	



Gjennomføringsplan

Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2025 4661

Versjonsnr.: 2

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

Eiendom/Byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
225	398	0	0

Kommune

Adresse Oskar Braatens gate 29 , 0474 OSLO NO

12.01.2026 23:54:58 AR716886720

12.01.2026 23:54:58 AR716886720

Oversikt over ansvarsfordeling

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

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

ANSVARLIG KONTROLLERENDE

Funksjon	Beskrivelse av ansvarsområdet	Tiltaks-klasse	Foretakets org nummer og navn	Planlagt samsvars/kontrollerklæring, dato (vises når erklæringen er avgitt)	Ansvar avsluttet
KONTROLL	Uavhengig kontroll om utførelsesarbeid og bruksendring av vaktmesterrrom	1	929313143 TAKSTVURDERING AS	Rammesøknad, 02.09.2025 Ettrinns-/igangsettingssøknad, 02.09.2025 Ferdigattest, 02.09.2025	<input checked="" type="checkbox"/>

Ansvarlig søker

Navn BASSO ARKITEKTUR OG DESIGN
Organisasjonsnummer 928953335
Tiltaksklasse 2

Signert av

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

12.01.2026 23:54:58 AR716886720

12.01.2026 23:54:58 AR716886720

Filvedlegg:

erklæringomansvarsrett.pdf

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.

Se mottakerliste nedenfor.

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

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

Rammetillatelse – Oskar Braatens gate 29

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

Vi gjør unntak fra:

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

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

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

Plangrunnlaget for eiendommen

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

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



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
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Side 38 av 55

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

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Vurdering av plankrav i kommuneplanen

Tiltaket utløser ikke plankravet

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

Tiltakets påvirkning på naturverdier

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

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Tiltaket omfatter bruksendring av arealer i bygårdens 1. etasje ved felles inngangsparti som er sist godkjent til vaktmesterrom. I tillegg innlemmes et felles WC i leiligheten. Boenheten blir til sammen på 31,1 m². I forbindelse med bruksendringen gjøres det enkelte bygningsmessige arbeider for å tilrettelegge for den nye boenheten. Boenheten vil ha tilgang til felles vaskerom og disponere egen bod i 1. etasje på 3,2 m².

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

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

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

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

Tiltakets tekniske kvaliteter

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

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

Vi gir unntak fra enkelte bygningstekniske krav

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

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

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

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

Unntak fra krav til energieffektivitet i § 14-2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Naturfare

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

Godkjente tegninger og kart

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

Ansvar

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

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Den videre prosessen

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

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

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

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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

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

Oppfølgingspunkter

Erklæringer om ansvarsrett for utførelse

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

Oppdatert gjennomføringsplan

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

Obligatorisk uavhengig kontroll av brannsikkerhet

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

Saksinnsyn

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Hannah Waaler Koppang
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Aleksander Stein Engvoll
seksjonsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Situasjonsplan
Siste godkjente fasade - snitt

Plan
Gjennomføringsplan

Mottakere:
BASSO ARKITEKTUR OG DESIGN, Giuseppe Basso

Kopi til:
VENNELYST BOLIGSAMEIE, Linda H C Eikelenboom

VEDTEKTER

for

Vennelyst Boligsameie
org. nr. 974805154

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vennelyst Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 03.10.84.

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Det er ulovlig å kjøpe med blanko skjøte.

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

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

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

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

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

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

4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

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

4-3 Bruk og vedlikehold

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karner
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- (1) Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av seksjonseierens egen balkong tilknyttet dens bruksenhet, herunder også vedlikehold av balkongens tilhørende skillevegg og markiser. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke det som er nødvendig for å ivareta byggetekniske forhold eller for å forhindre skade på personer, som faller under sameiets vedlikeholdsplikt etter 4-2. Kostnader til slikt vedlikehold skal likevel tilordnes de seksjonseiere som disponerer balkong.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.
- (3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- (4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (10) Seksjonseieren skal vedlikeholde rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring. Vedlikeholdsansvaret omfatter alle rør og ventilasjonskanaler fra det punktet hvor disse kommer inn i bruksenheten (gjennom perforering av gulv, vegg eller tak fra fellesareal eller betongskillet). Deler av rør eller ventilasjonskanaler som befinner seg inne i betongelementer eller i fellesarealene, er sameiets ansvar. Ansvaret for det elektriske anlegget gjelder fra og med kablet som går inn i overspenningsvernet.

5-1-1 Seksjonseierens erstatningsansvar

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

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

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

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

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

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

Et sameie som ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf.

(5) eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

(3) Eierne av Boligseksjonene skal dekke følgende kostnader:

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

Kostnadene til Boligseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøken.

(4) Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne:

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

Kostnadene fordeles etter sameiebrøken.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

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

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 29.04.26 Side 1 av 2

Vennelyst Boligsameie	Vår ref.: 632/3	Fødselsdato eier: 04.01.1994
OSKAR BRAATENS GATE 15	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 11.07.1994
0474 OSLO	Eiere: Key Lung Wong, Ching Yee Wong	
Organisasjonsnr: 974 805 154	Seksjonsnr: 3	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 457

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 726
	Avdrag felleslån	204
	Renter felleslån	277
Objekt:	632/3 Garasje (2002 - 2)	250

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	54 263	Gjeld siste årsoppg.:	54 867
Klient ajourf. lån:	4 776 515,54	Klient gj. s. årsoppg.:	4 829 698

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139831746, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.04.2026: 6.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 56

Saldo per 29.04.2026: 4 776 516

Andel av saldo: 54 264

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

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Daniyal Tanveer Mirza

Adresse: Oskar Braatens Gate 21

Postnr/-sted: 0474 OSLO

Telefon: Mob.: 92551401

E-post: vennelystboligsameie@gmail.com

6: Ligning - 2025

Annen formue:	11 850	Gjeld:	54 867	Andre inntekter:	1 324
		Utgifter:	3 823		

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

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 3	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1985

Gårds/bruksnr: 225/398 - seksjon:3

Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 5298.2

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Polisen: 88035252

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	Oppvarmingstype: Strøm	SSBnr:	H0101
Heis:	Nei		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 29.04.26 Side 2 av 2

Vennelyst Boligsameie	Vår ref.: 632/3	Fødselsdato eier: 04.01.1994
OSKAR BRAATENS GATE 15	Type: Boligsameie	Fødselsdato medeier: 11.07.1994
0474 OSLO	Eiere: Key Lung Wong, Ching Yee Wong	
Organisasjonsnr: 974 805 154		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

Begjæring om: oppdeling
i eierseksjoner

DAGBOKFØRT)

03.OKT.84 049558

BYSKRIVEREN I OSLO Østgaardsgate 17

BYSKRIVEREN I OSLO Østgaardsgate 17

DOCUMENTET RETURNERES TIL

Navn	Adresse	Telefon
Oslo Byfornyelse A/S	Nedregate 8, Oslo 5	37 21 15

1. EIENDOM	Gnr	Bnr	Kommune
	225	398	Oslo

2. HJEMMELSHAVER (E)	Navn	Fødselsnummer
	Oslo Byfornyelse A/S	

3. BEGJÆRING

Eiendommen be gjæres oppdelt i eierseksjoner, jfr lov av: 4. mars 1983 nr 7, slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6)

4. EGEN-ERKLÆRING om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr 4 først- ledd)

bruksenhetenes areal
eller
 bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke tatt vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr 1 (§ 5 nr 4 tredje ledd)
eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr 4 tredje ledd
eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen
eller
 seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvo byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttrædelse (jfr bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. TEGNINGER M.V.

Vedlegg: Situasjonsplan
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og sidenummerert.
På tegningene er arensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd)

JAK

11.83

6. FØDELINGSLISTE

Brøk med nevner = 8756			Brøk med nevner = 8756			Brøk med nevner = 8756			Brøk med nevner = 8756		
Snr	Formål		Snr	Formål		Snr	Formål		Snr	Formål	
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	G	1450	21	B	87	41	B	87	61	B	50
2	B	95	22	"	87	42	"	87	62	"	92
3	"	83	23	"	95	43	"	95	63	"	92
4	"	83	24	"	95	44	"	95	64	"	50
5	"	87	25	"	83	45	"	87	65	"	94
6	"	87	26	"	95	46	"	87	66	"	95
7	"	83	27	"	95	47	"	95	67	"	50
8	"	83	28	"	95	48	"	95	68	"	92
9	"	87	29	"	87	49	"	83	69	"	92
10	"	87	30	"	87	50	"	50	70	"	50
11	"	83	31	"	95	51	"	50	71	"	94
12	"	83	32	"	95	52	"	50	72	"	95
13	"	83	33	"	87	53	"	50	73	"	50
14	"	95	34	"	87	54	"	95	74	"	92
15	"	95	35	"	95	55	"	50	75	"	92
16	"	95	36	"	95	56	"	92	76	"	50
17	"	87	37	"	83	57	"	92	77	"	94
18	"	87	38	"	95	58	"	50	78	"	95
19	"	95	39	"	95	59	"	94	79	"	50
20	"	95	40	"	95	60	"	95	80	"	50

Sum teller = nevner	Sum teller = nevner	Sum teller = nevner	Sum teller = nevner
---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Ad kolonne 2: B = boligseksjon SB = sameksjon boliger G = garasjeeksjon
 (formål) N = næringsseksjon SN = sameksjon næringslokaler

Ad kolonne 3: Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele (sameiebrøk) tall i teller og nevner (§ 5 nr 4 første ledd)

7. SUPPLERENDE TEKST

NB: Seksjoneringsbegjæringen er på 2 ark.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
13.9.84	 Oslo Byfornyelse A/S OSLO BYFORNYELSE A-S Ole Løken
Sted	
Oslo	

Korrekt kopi bevitnes


 ULRIK A. HEGNAR
 ADVOKATFULLMEKTIG

Tinglysingsstempel

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Østgaardsgt. 17

1. Eiendom	Gnr. 225	Bnr. 398	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn Oslo Byfornyelse A/S			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	<p>Undertegnede erklærer at</p> <p>a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).</p> <p>b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens areal eller <input type="checkbox"/> bruksenheterens innbyrdes verdi</p> <p>c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).</p> <p>eller</p> <p><input type="checkbox"/> kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.</p> <p>eller</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.</p> <p>Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).</p>			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 8756	Snr.	Formål	Brøk med nevner =
1	2	3	1	2	3
81	B	50	21		
82	"	50	22		
83	"	94	23		
84	"	31	24		
85	"	31	24		
86	"	95	26		
87	"	50	27		
88	"	50	28		
89	"	50	29		
90	"	50	30		
91	"	94	31		
92	"	31	32		
93	"	31	33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		

 Sum teller
skal stemme med nevner

8756

 Sum teller
skal stemme med nevner

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
 SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
 Ad kolonne 3 (jfr. 5 6 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

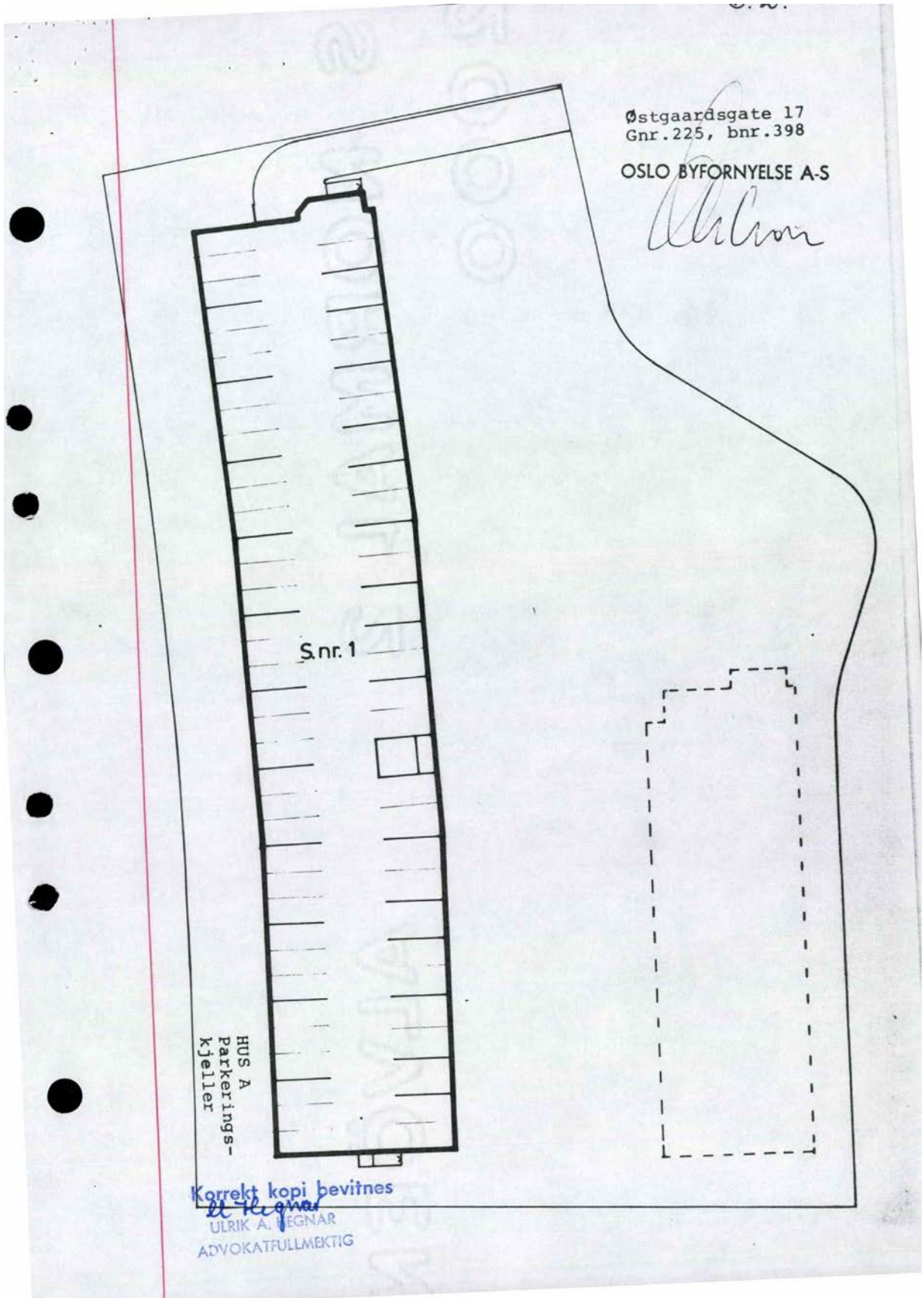
NB: Seksjoneringsbegjæringen er på 2 ark.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
13.9.84	Oslo Byfornyelse A/S OSLO BYFORNYELSE A-S Ole Løken
Sted	
Oslo	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon

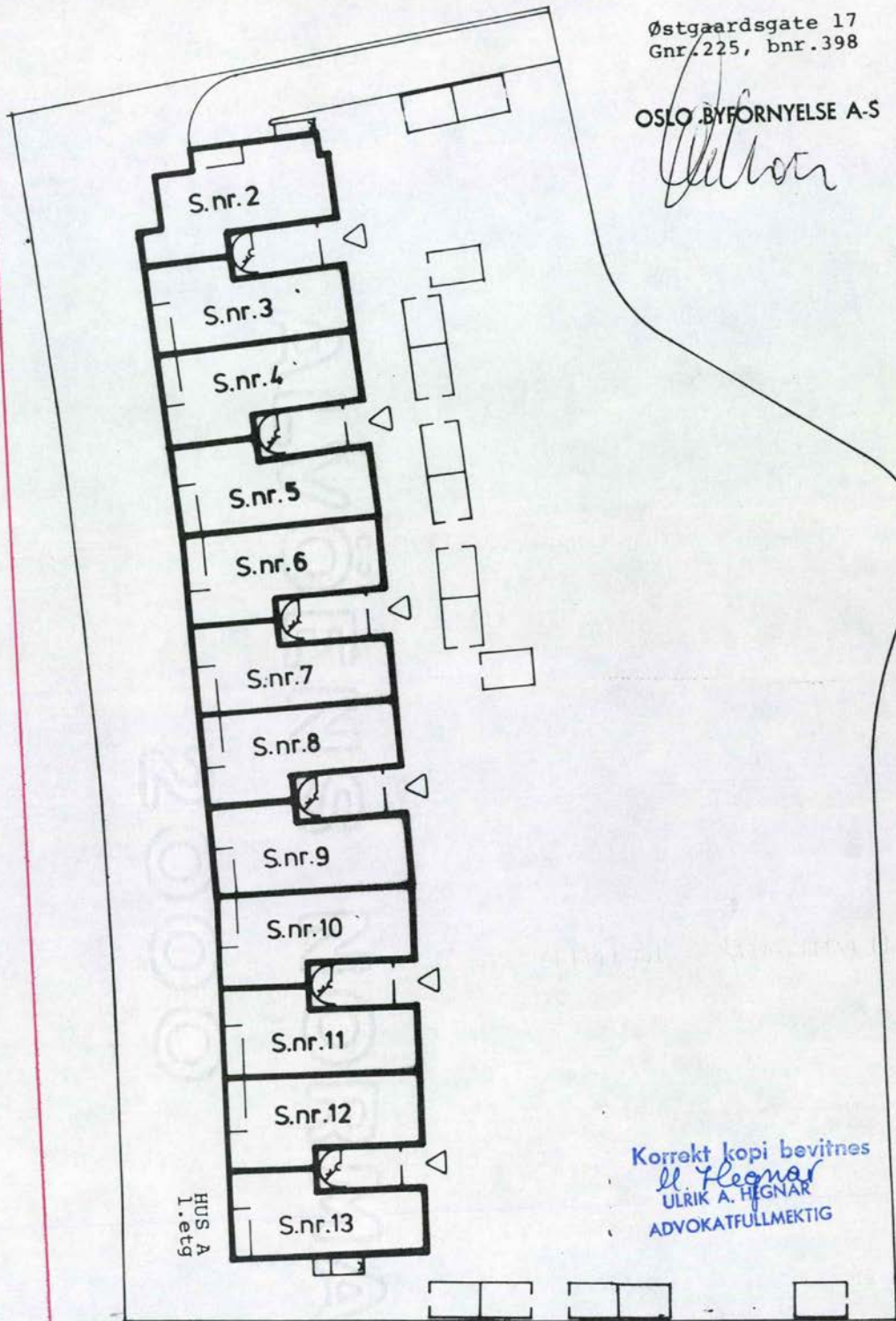
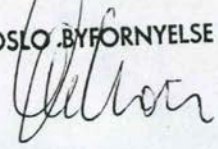
Korrigert kopi bevitnes
 ULRIK A. FEGNAR
 ADVOKATFULLMEKTIG



s.3.

Østgaardsgate 17
Gnr.225, bnr.398

OSLO BYFornyelse A-S

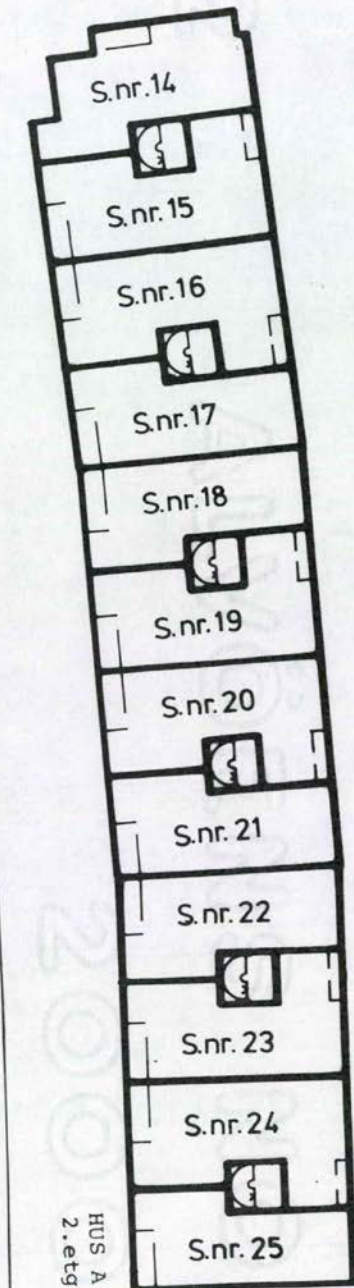
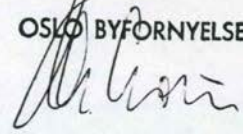


Korrekt kopi bevitnes
Ulrik A. Hegnar
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKATFULLMEKTIG

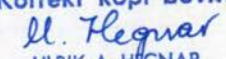
s. 4.

Østgaardsgate 17
Gnr. 225, bnr. 398

OSLO BYFORNYELSE A.S



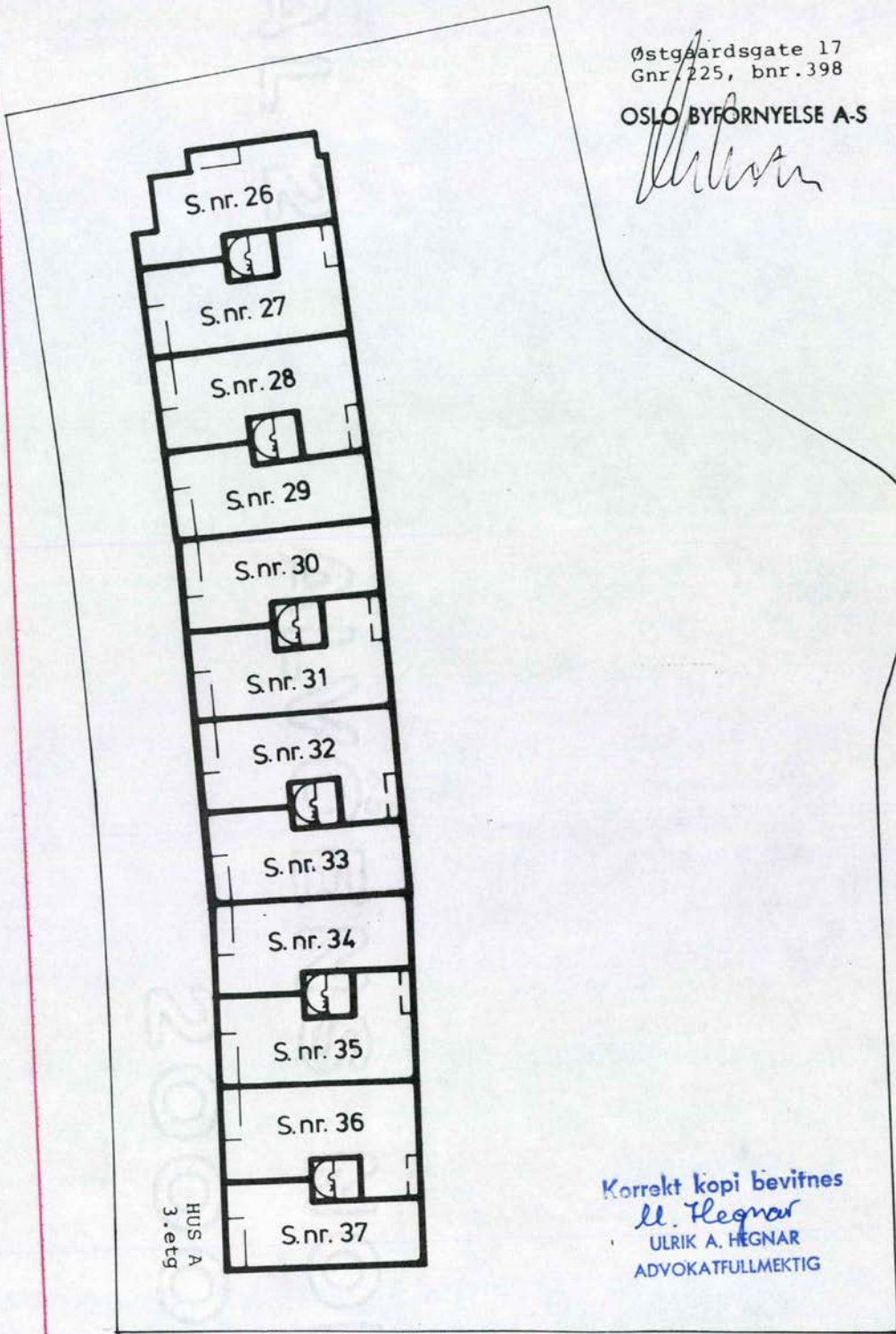
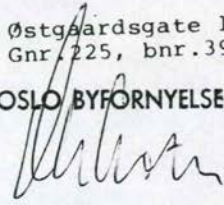
Korrekt kopi bevitnes



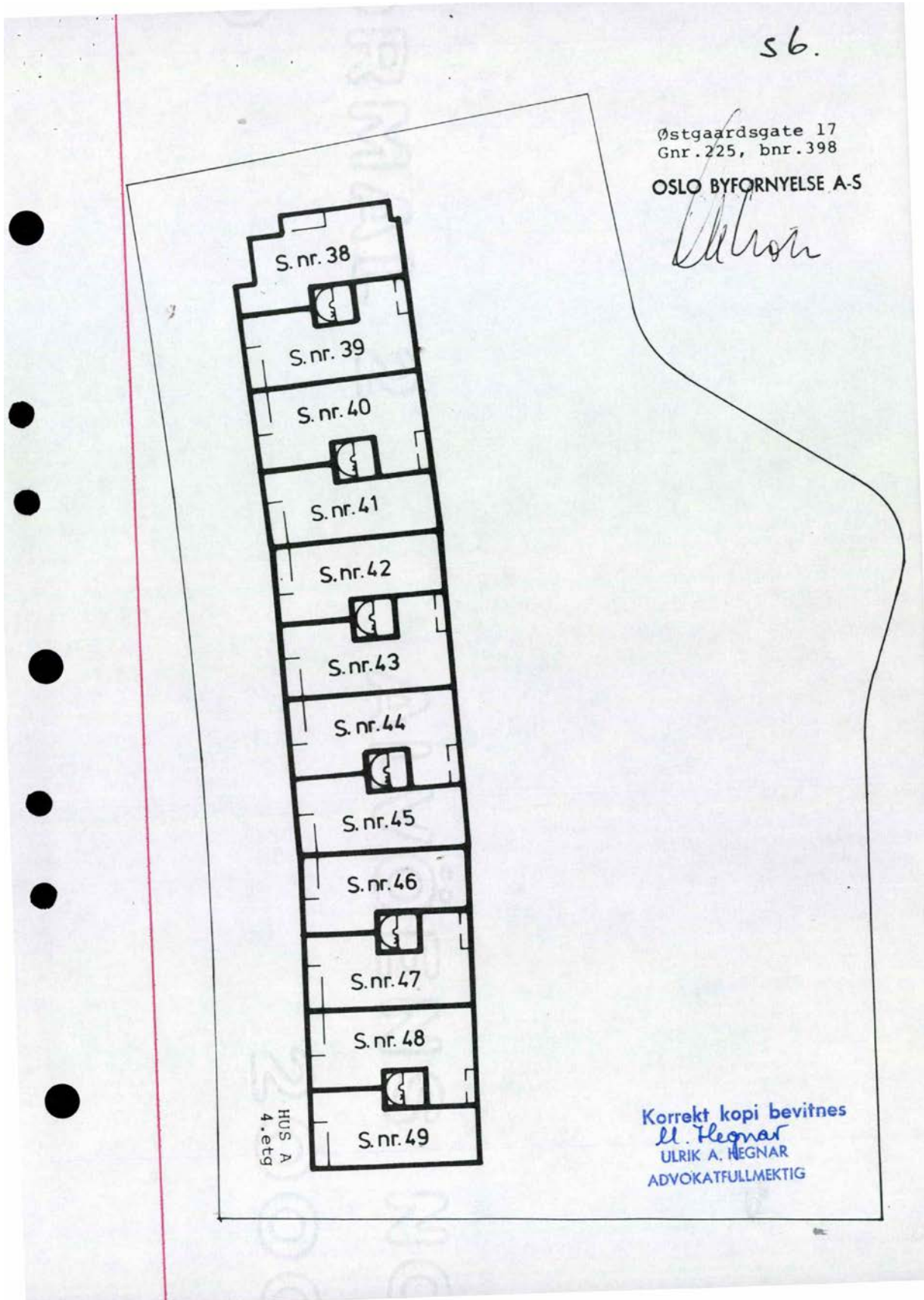
ULRIK A. HØGNAR
ADVOKATFULLMEKTIG

s. 5

Østgårdsgate 17
Gnr. 225, bnr. 398
OSLO BYFORNYELSE A-S



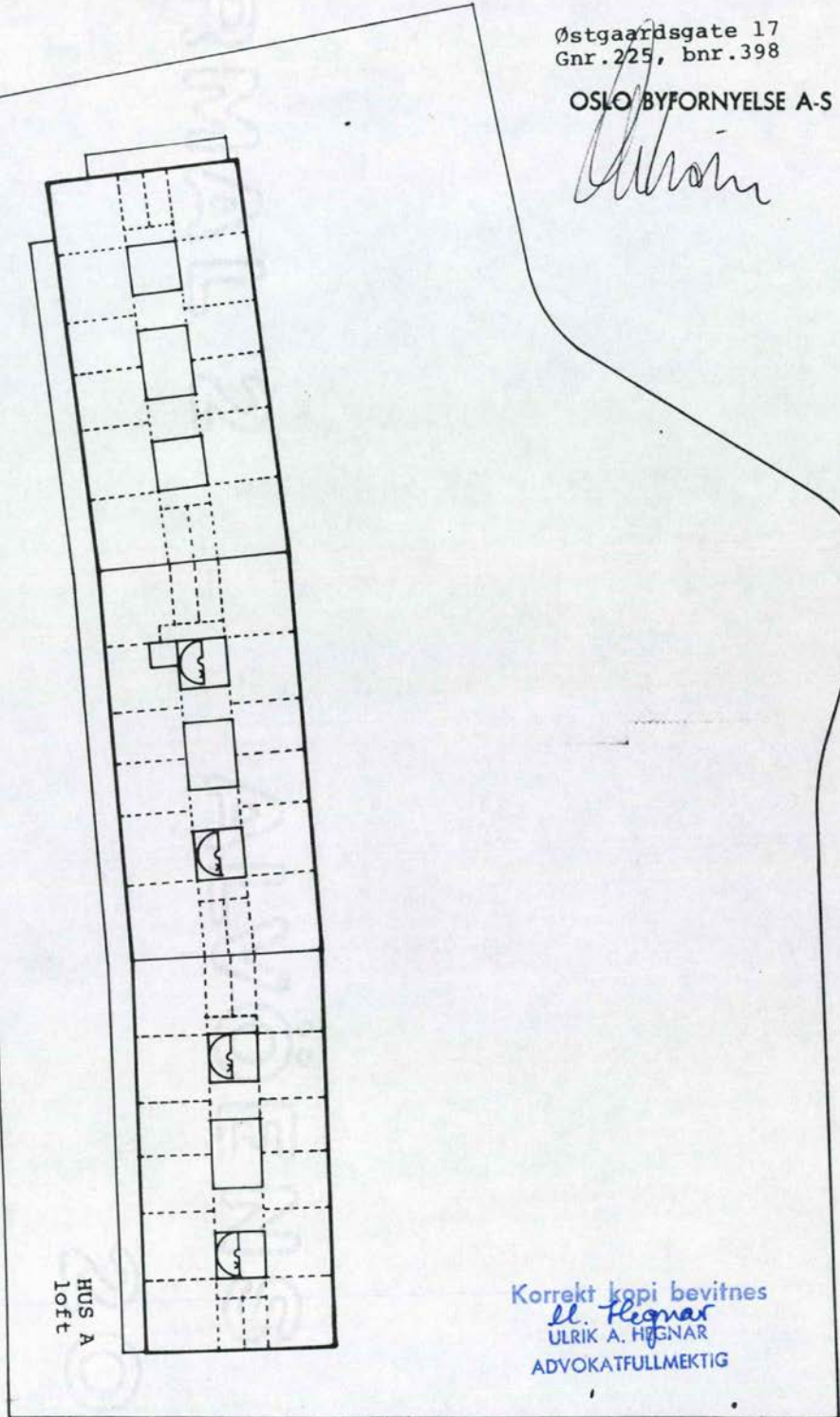
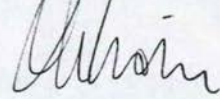
Korrekt kopi bevitnes
Ulrik Hegnar
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKATFULLMEKTIG



s 7

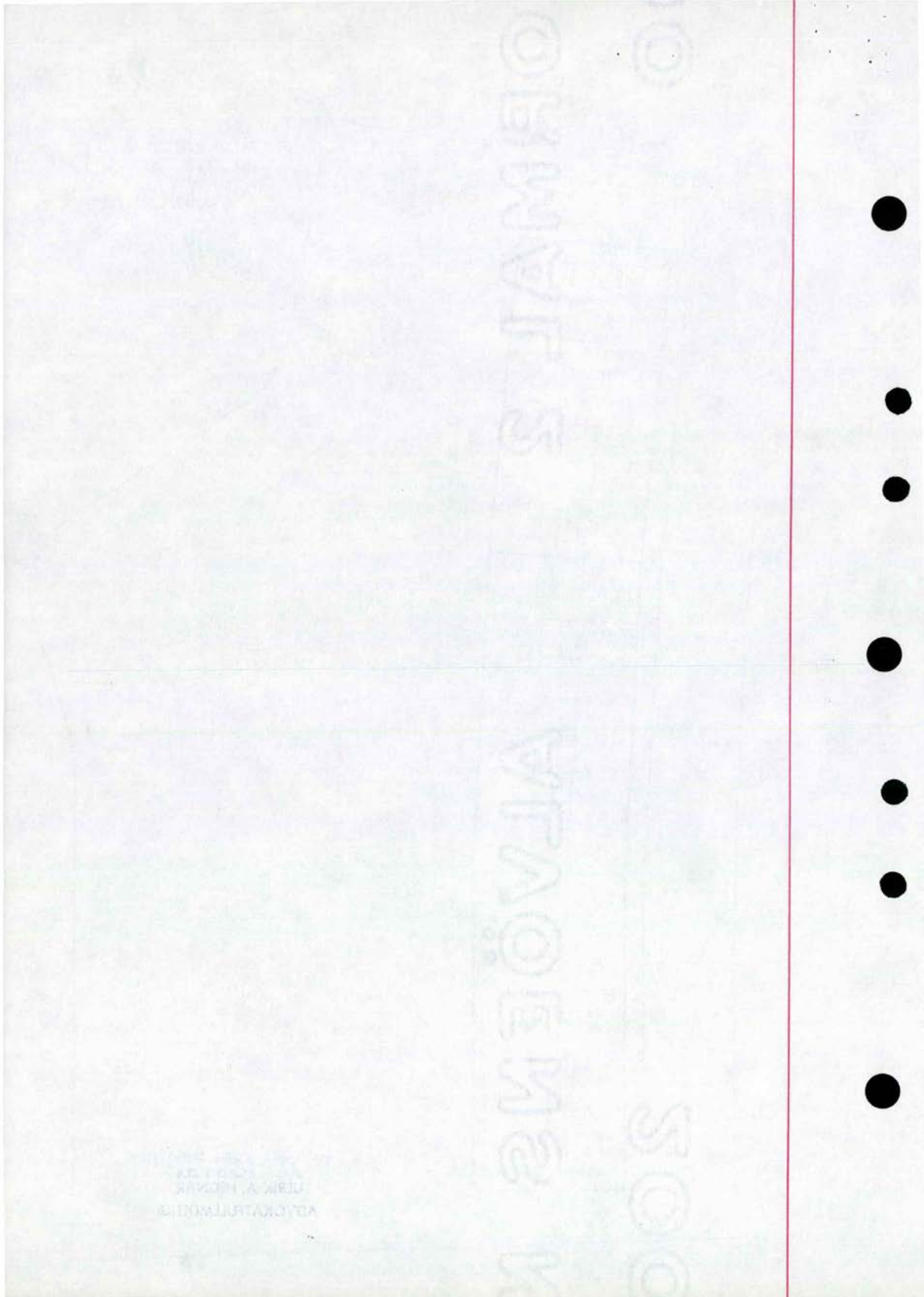
Østgaardsgate 17
Gnr. 225, bnr. 398

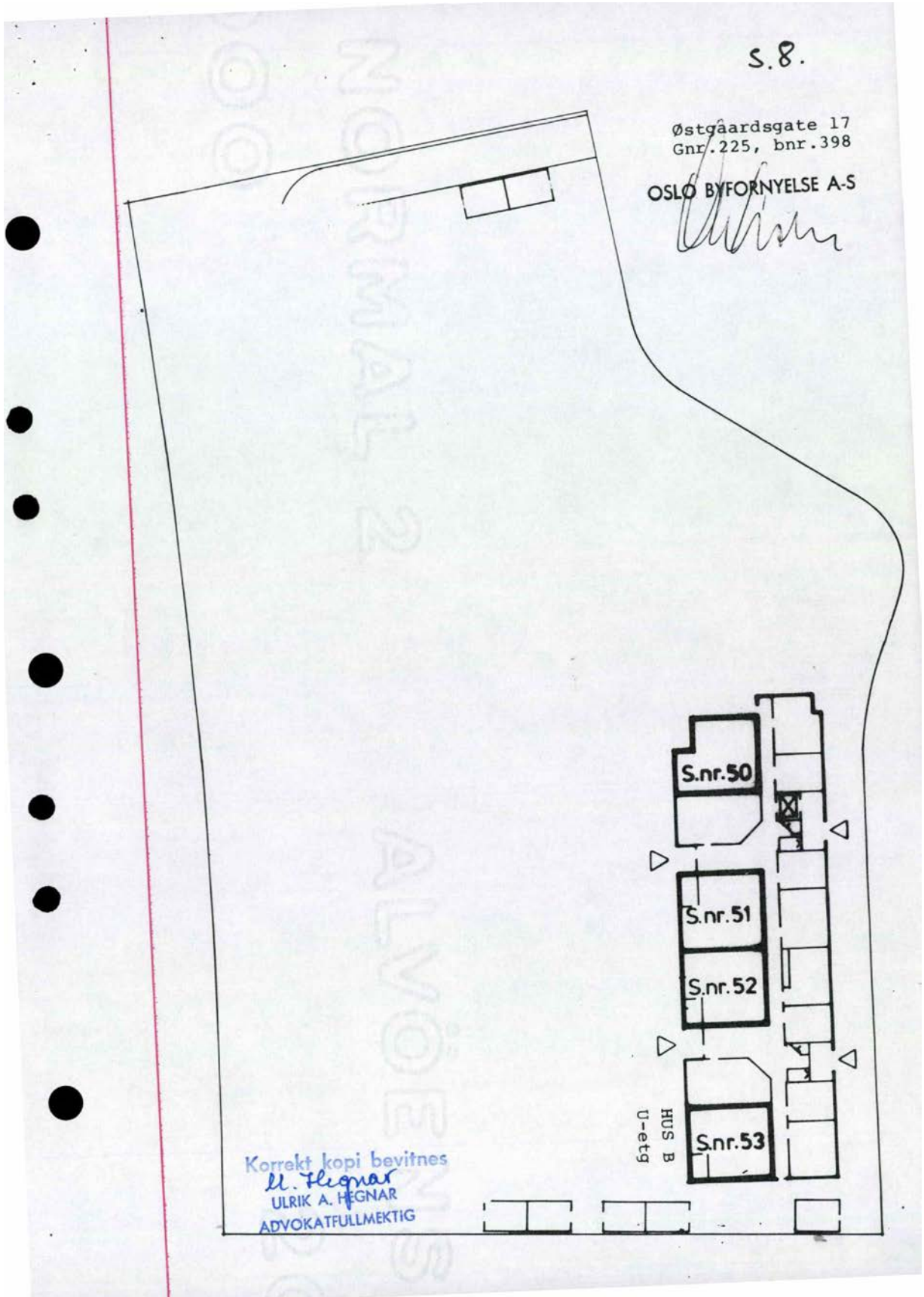
OSLO BYFORNYELSE A-S

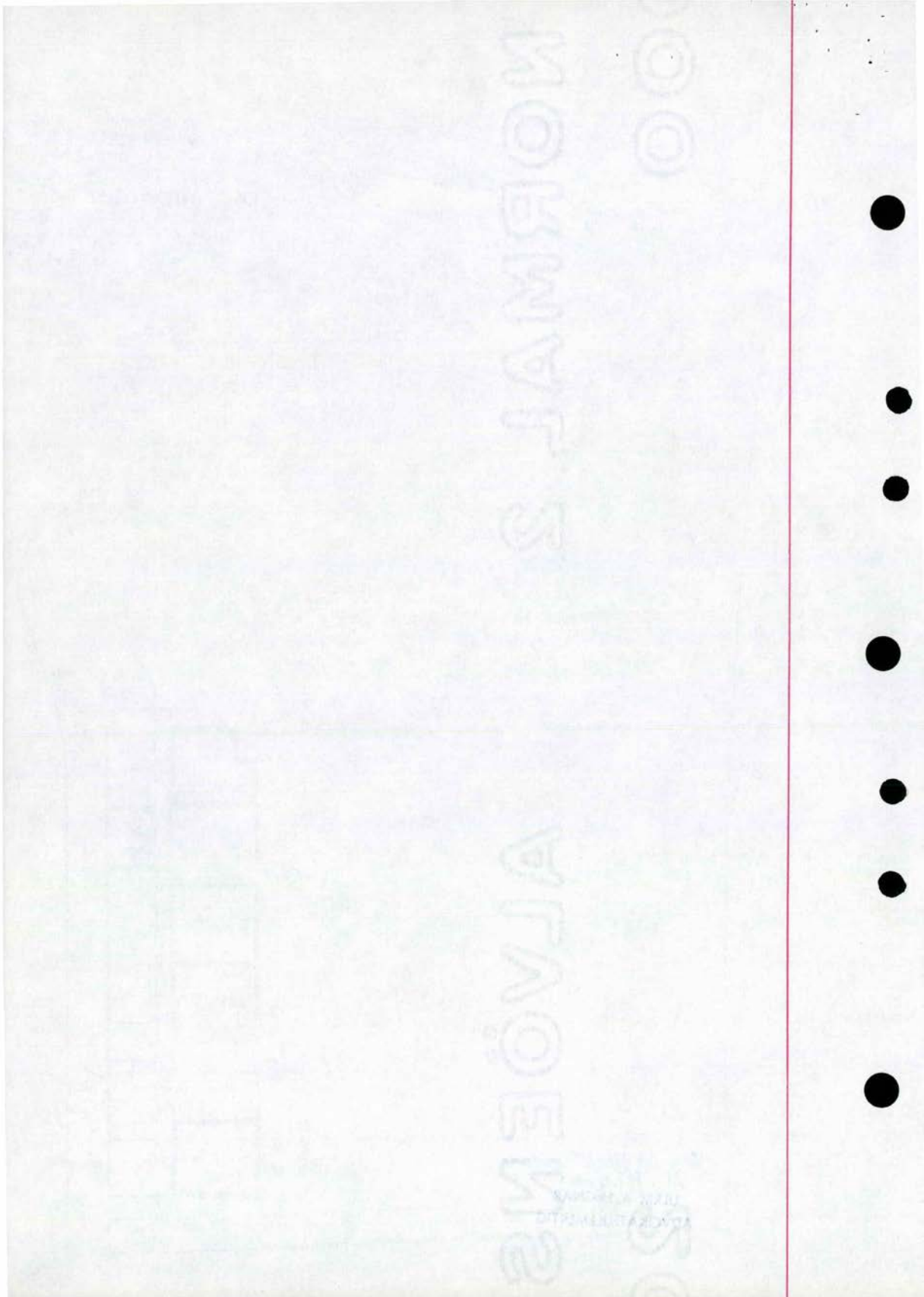


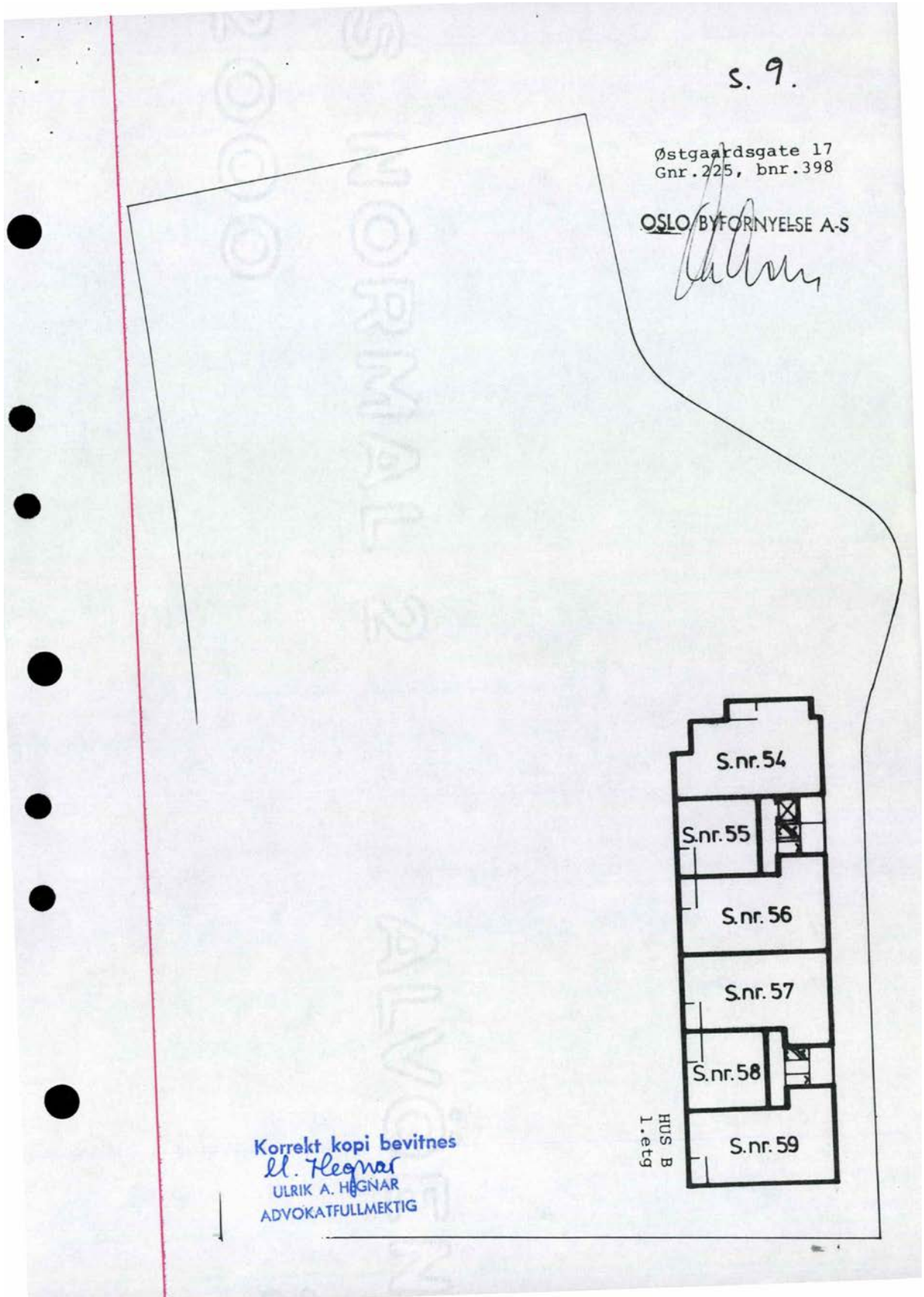
HUS A
loft

Korrekt kopi bevitnes
Ulrik A. Hegnar
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKATFULLMEKTIG





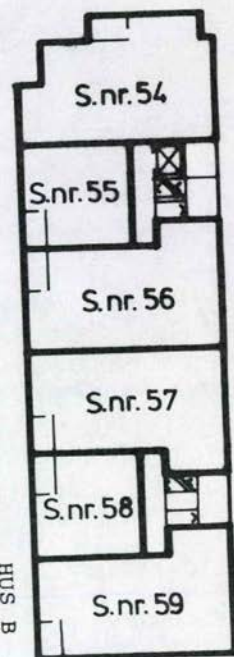




s. 9.

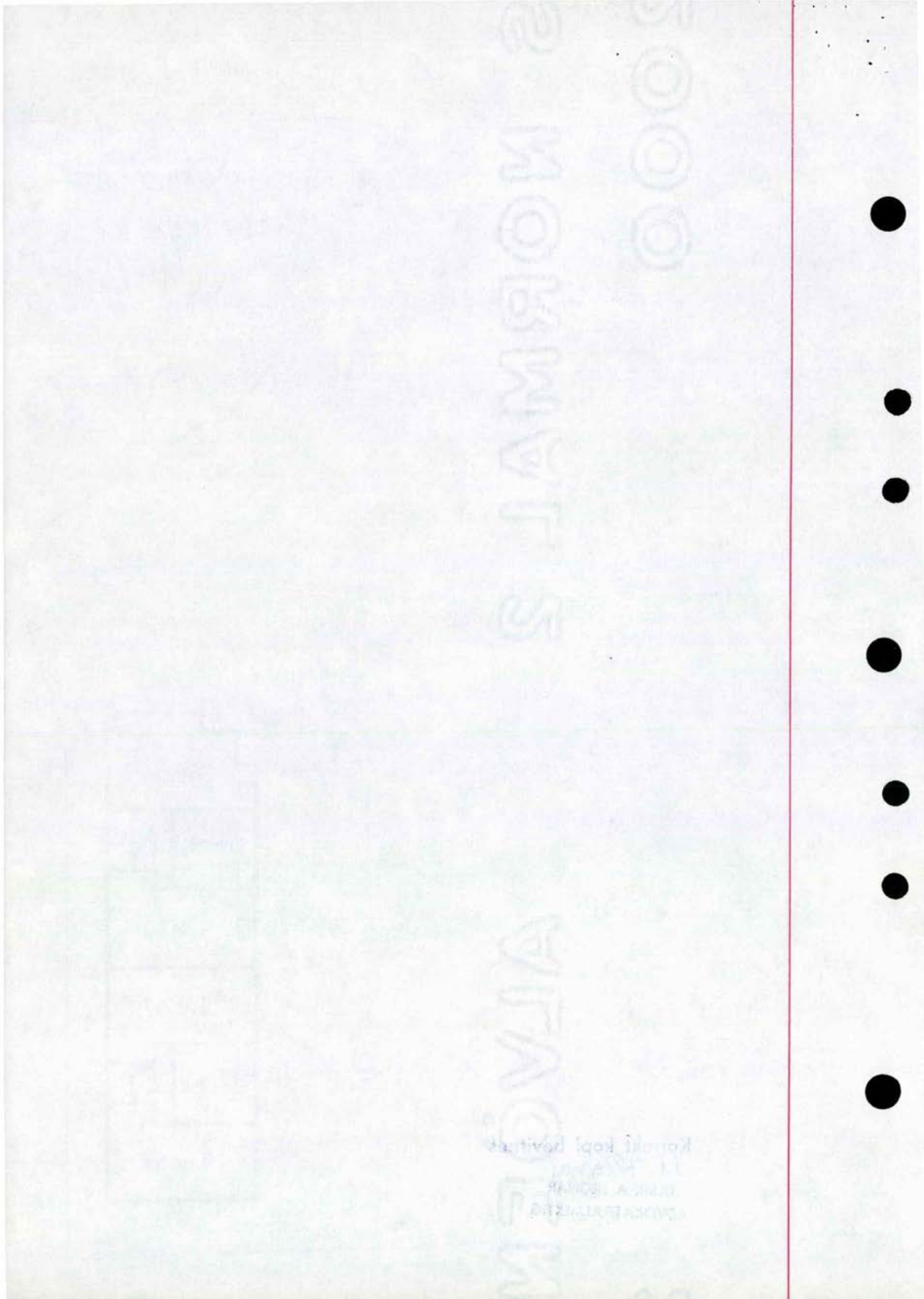
Østgaardsgate 17
Gnr. 225, bnr. 398

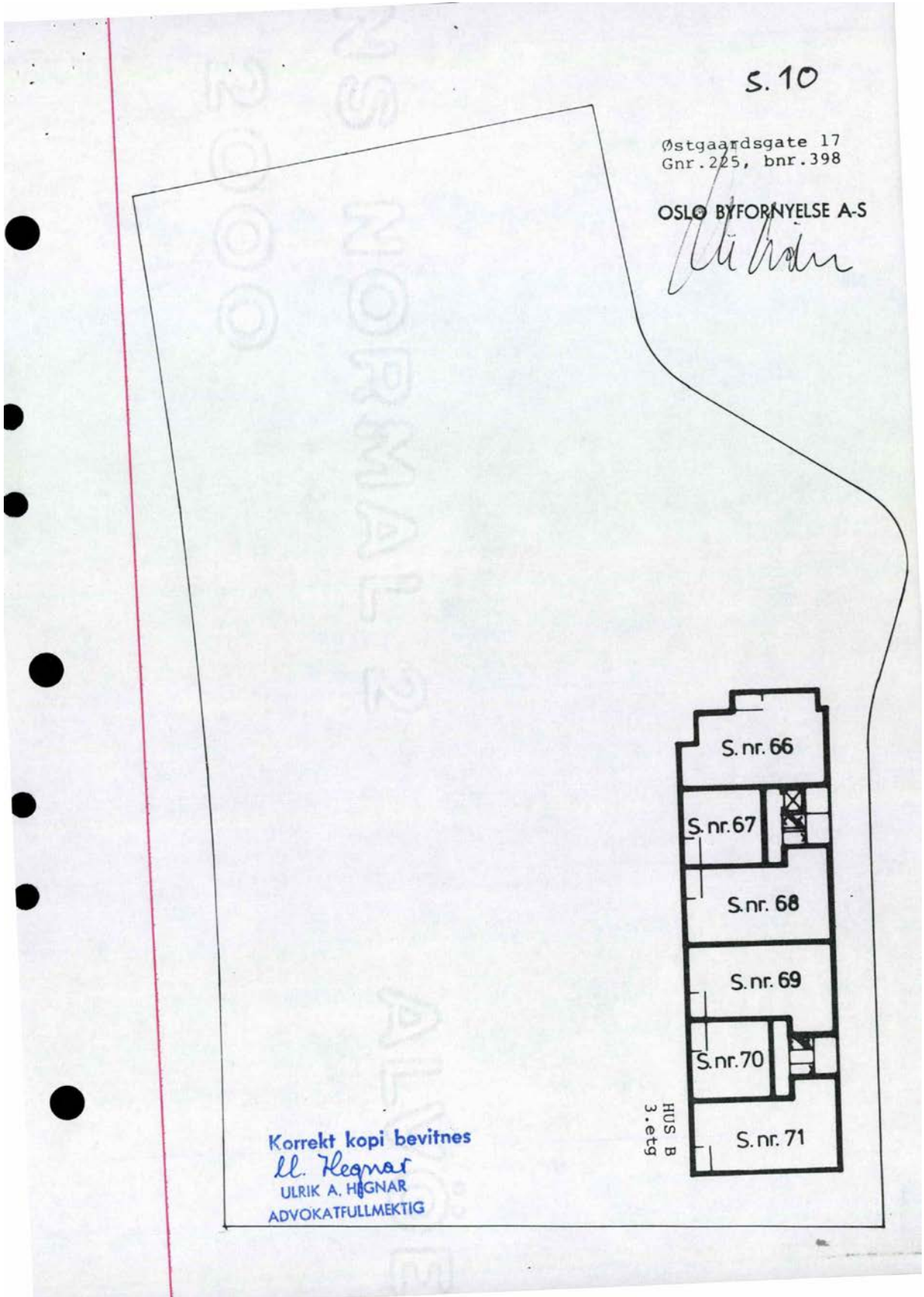
OSLO BYFORNYELSE A-S

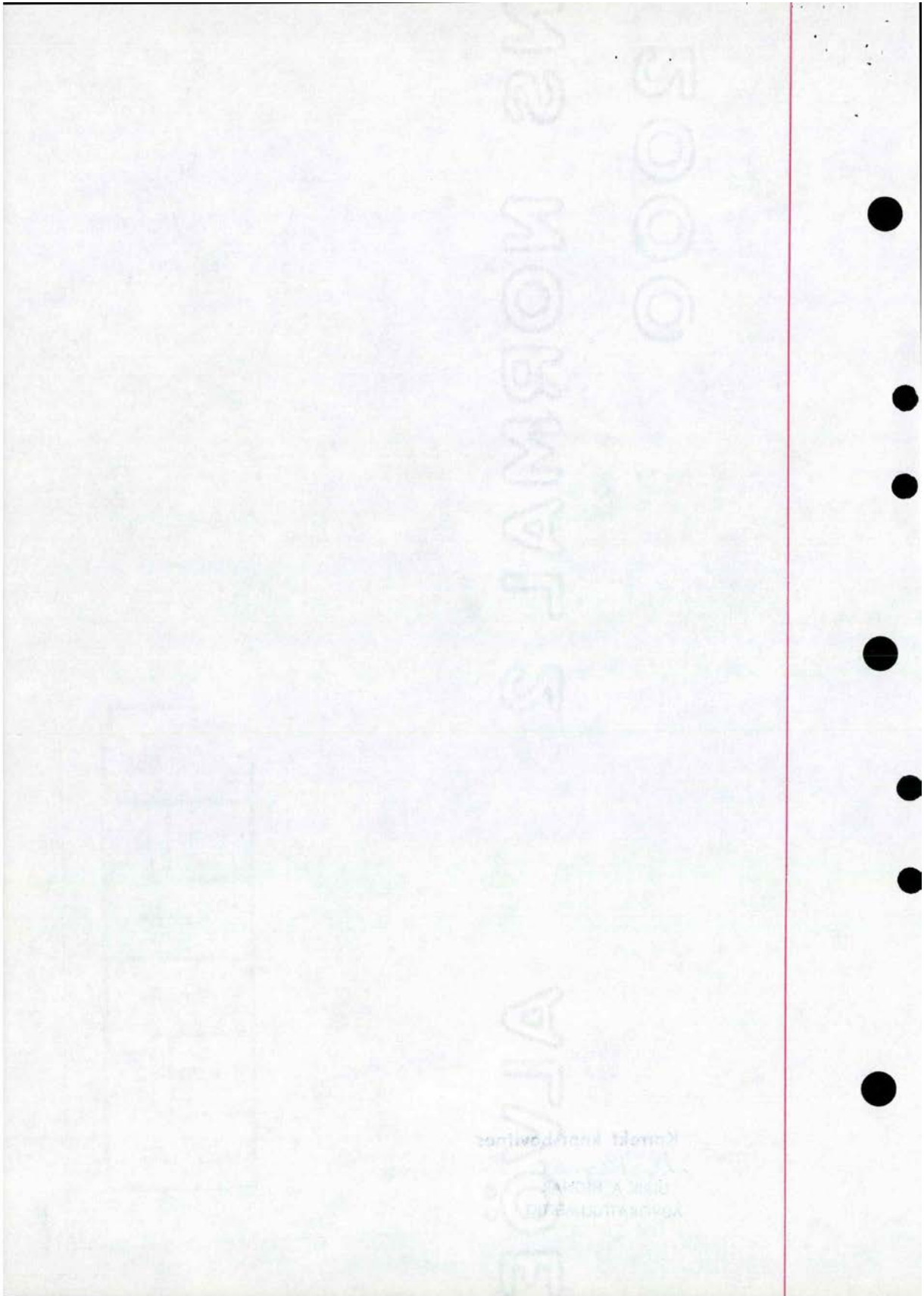


HUS B
1. etg

Korrekt kopi bevitnes
Ul. Hegnar
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKATFULLMEKTIG



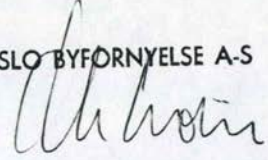




s. 11.

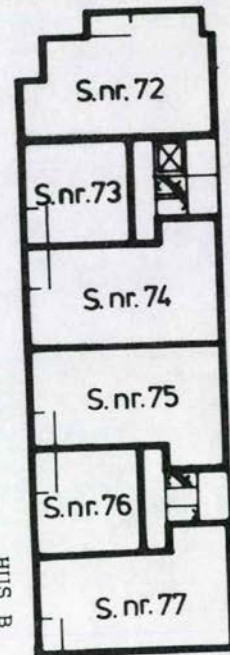
Østgaardsgate 17
Gnr.225, bnr.398

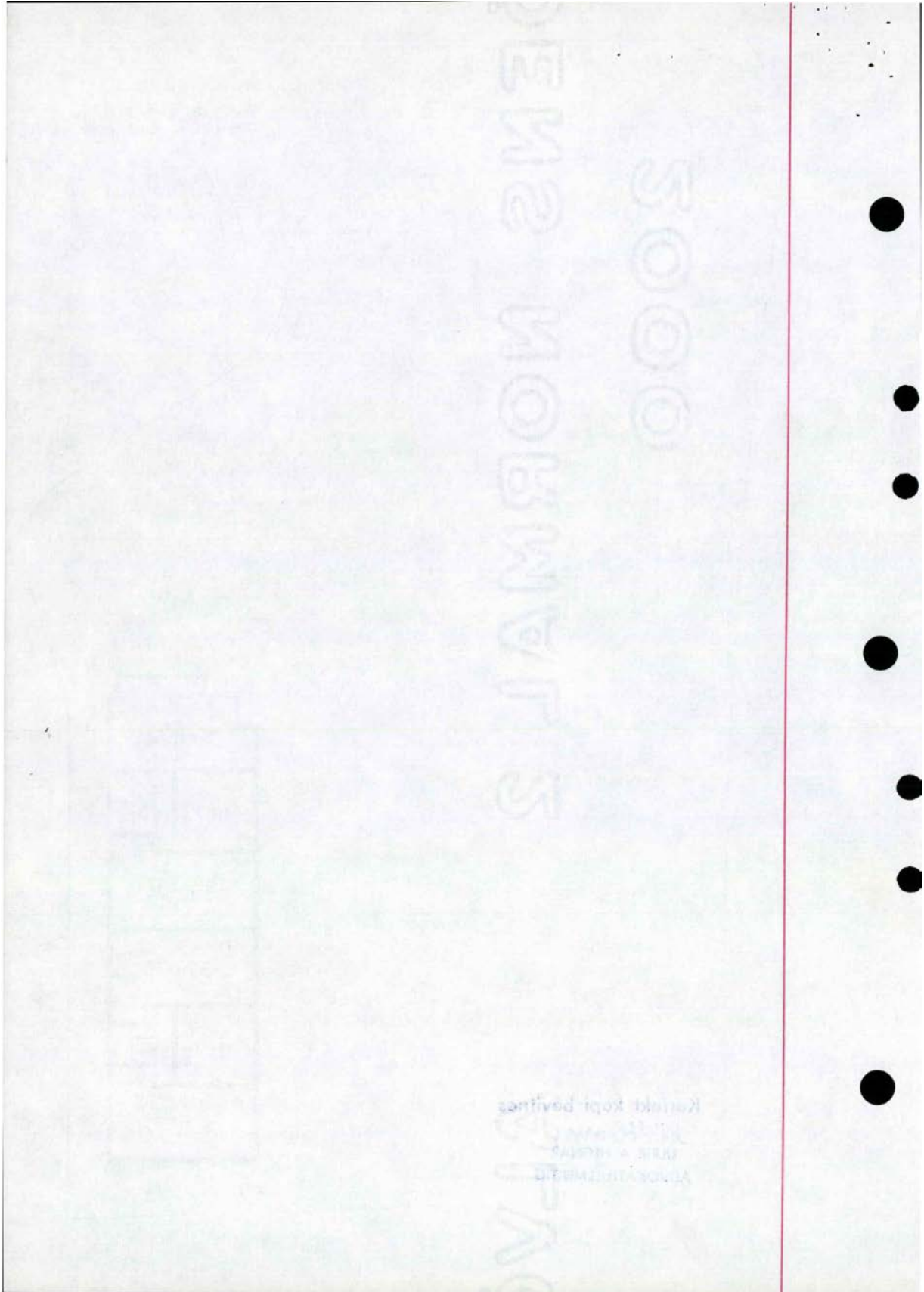
OSLO BYFØRNYELSE A-S

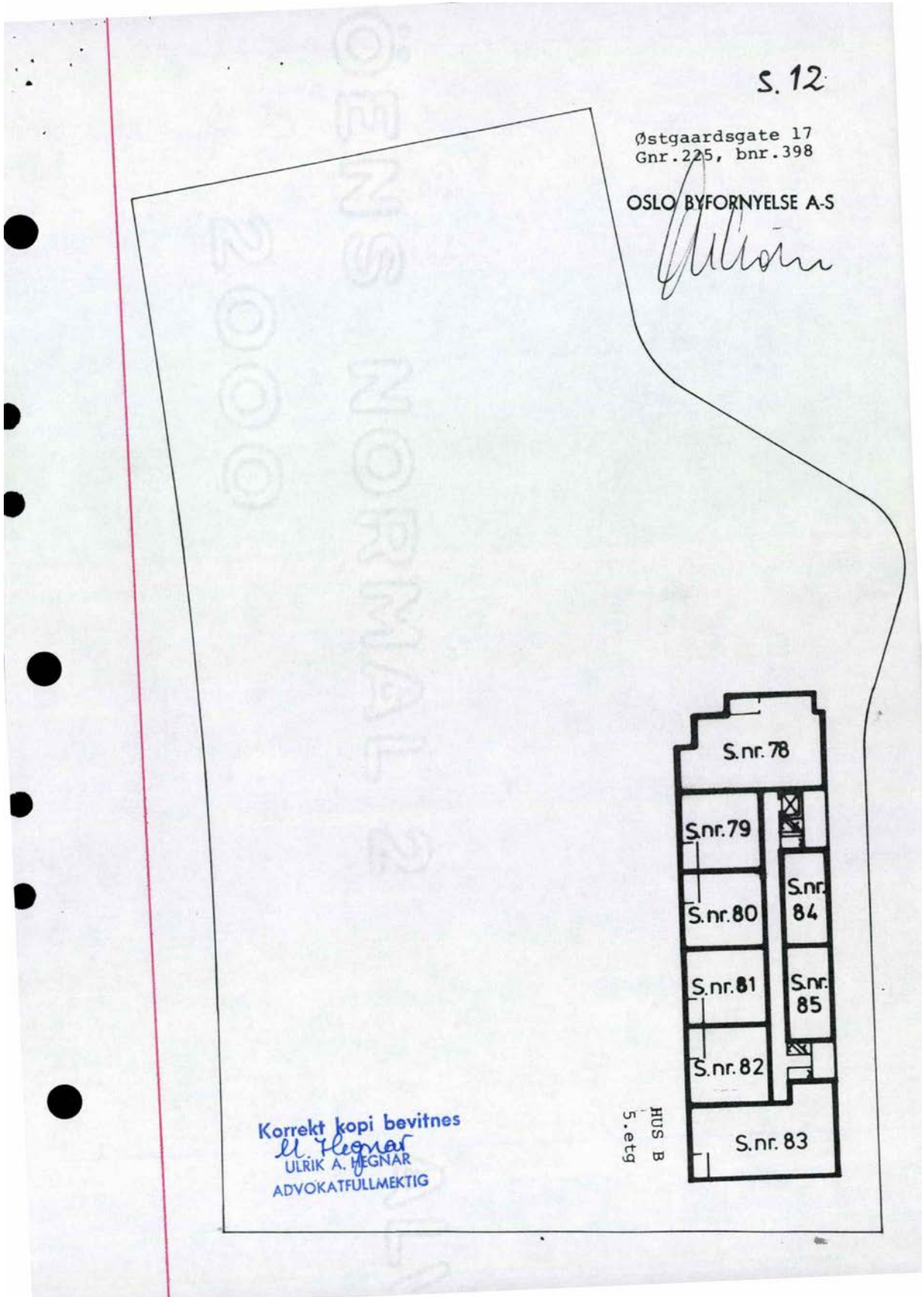


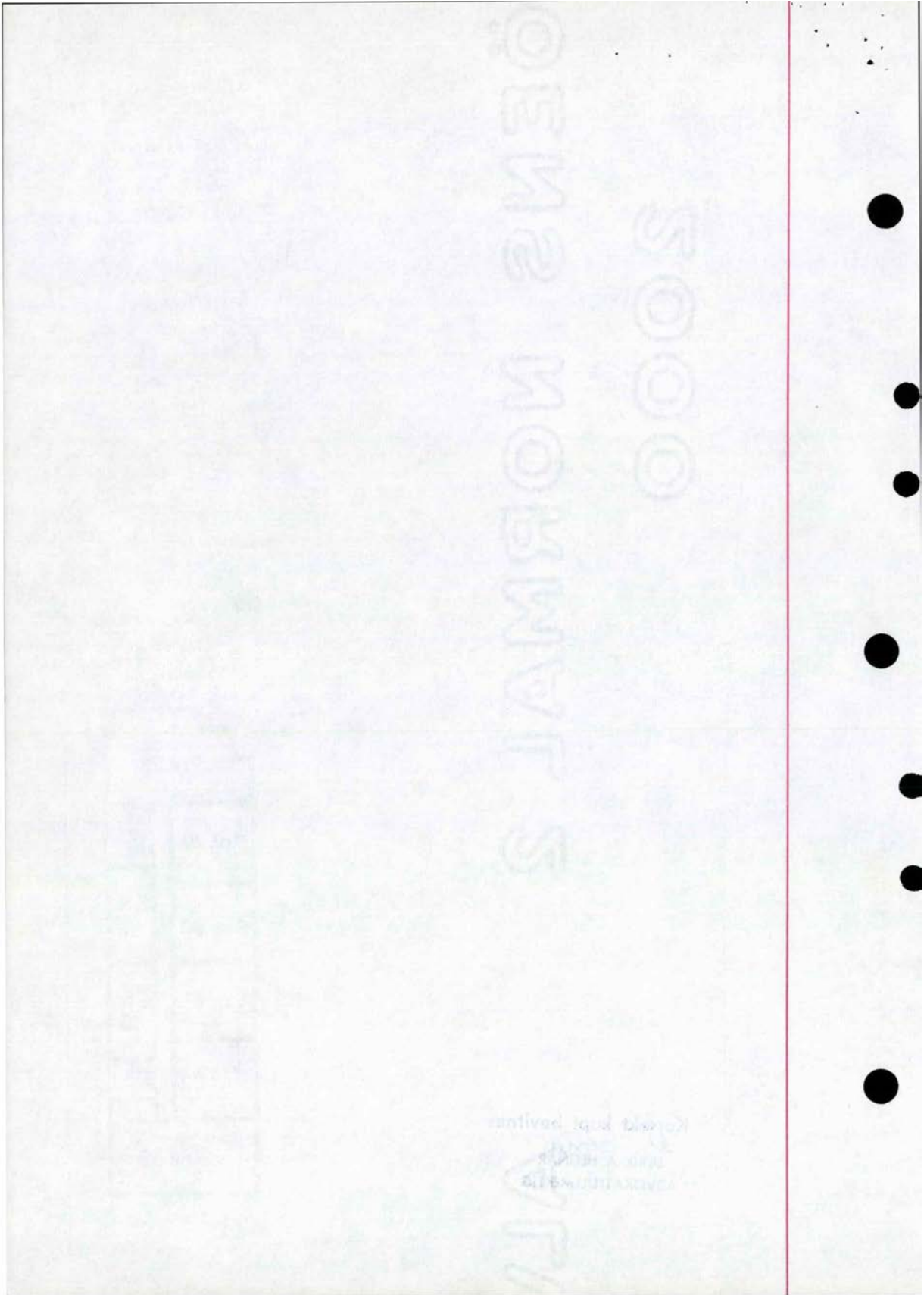
Korrekt kopi bevitnes
Ul. Hognar
ULRIK A. HOGNAR
ADVOKATFULLMEKTIG

HUS B
4. etg







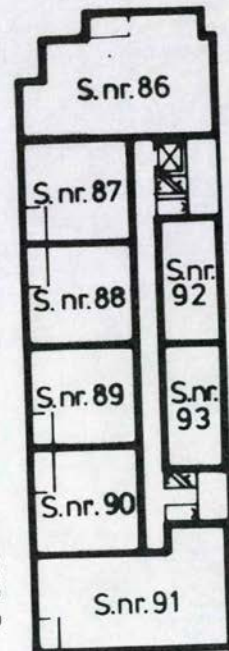


S. 13.

Østgaardsgate 17
Gnr. 225, bnr. 398

OSLO BYFORNYELSE A-S

2000
LVOENS
NORMAL 2



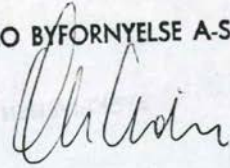
HUS B
6. etg

Korrekt kopi bevitnes
Ulrik Hegnar
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKATFULLMEKTIG

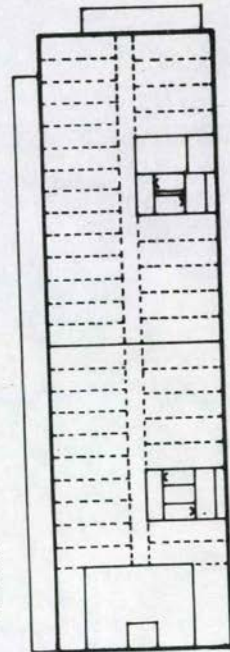
S. 14.

Østgaardsgate 17
Gnr. 255, bnr. 398

OSLO BYFORNYELSE A-S



ALVÖENS NORMAL
2000



HUS B
loft

Korrekt kopi bevitnes
Ulrik Hegnar
ULRIK A. HEGNAR
ADVOKATFULLMEKTIG

DAGBOKFØRT

03.OKT.84 049558

BYSKRIVEREN I OSLO

STAMROM SIMONA
3000
ARBEIDSTIDEN
11.10.84
11.10.84



Selmer-Furuholmen Oslo A/S
v/Leiv Jordal
P.b. 5101 - Majorstua
0301 OSLO 3

Oslo, den 2. febr. 1988

Vår sign.
AH/tfn

J.nr.
82/33Q1 - 82/3302

Østgaards gate 17.
Boligblokk A + B.
Byggherre: Oslo Byfornyelse A/S.

Det vises til tidligere korrespondanse i saken. Senest Deres brev datert 28.7.87.

Saken har på nytt vært oversendt helserådet som uttaler seg som vedlagt. Bygningskontrollen henholder seg til dette.

Med hjemmel i § 113 i plan- og bygningsloven pålegges fullførelse av gjenstående arbeider.

Arbeidene må være påbegynt innen 1.4.88 og fullført innen 1.6.88.

Det vil da bli vurdert forelegg, hvis ikke arbeidene kommer til utførelse.

Pålegget kan påklages. Om regler for klageadgang, se vedlagte ark.

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen
overingeniør

Arne Henriksen
byggningsinspektør

Vedlegg

Gjenpart: Oslo Byfornyelse A/S, Nedregt. 8, 0551 Oslo 5.
Sameiet Østgaardsgt. 17 v/forn. Østgaardsgt. 17, 0474 Oslo 4.

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl 12.00—14.00, evt, nærmere avtale pr. telefon.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 1977 0560 OSLO 5 · 68 30 40
JOD/tfn

Oslo, den 28.okt.1988

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted	Østgaards gate 17, blokk A.	Journalnr.	82/3301
Arbeidets art	Nybygg.	Avsluttende synsforretning	21.10.88.
Bygningens art	Boligblokk.		
Byggherre	Oslo Byfornyelse A/S, Nedre gate 8, 0551 Oslo 5.		
Byggemelder	A/S Ark.kont. 4 B, Fredensborgveien 11, 0177 Oslo 1.		
Ansvarshavende	Leif Dammerud, Thor Furuholmen A/S, P.b. 5101 - Majorstua, 0301 Oslo 3.		

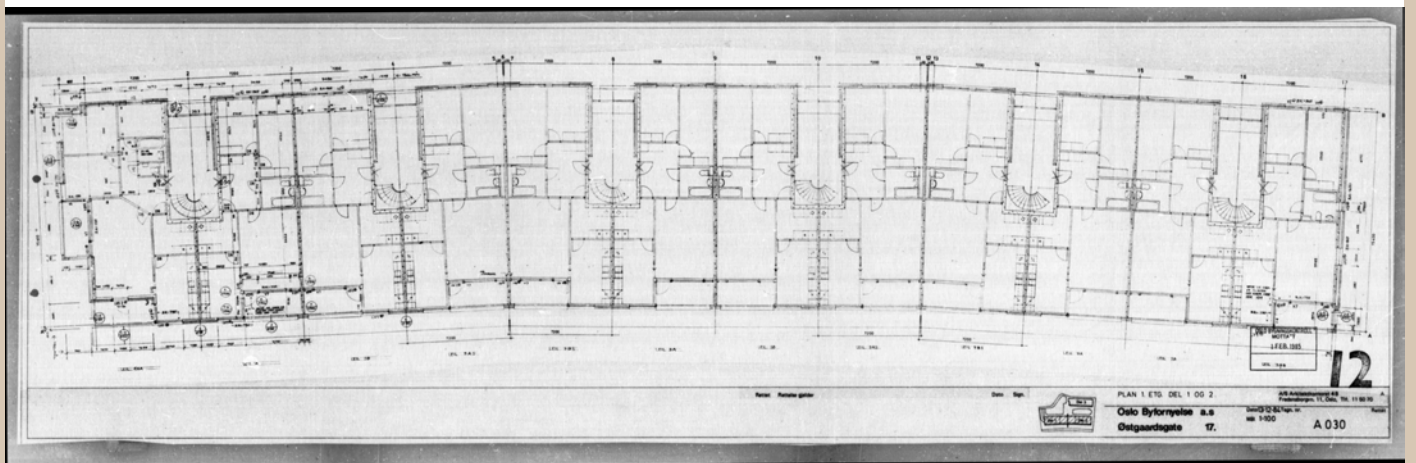
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

Jan O. Davidsen

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



Nabolagsprofil

Oskar Braatens gate 15 - Nabolaget Lilleborg kirke/Nedre Torshov - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Vogts gate Linje 28	1 min	0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	4 min	0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min	1.2 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	15 min	1.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	23 min	1.8 km

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	5 min	0.3 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	5 min	0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	9 min	0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	11 min	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	18 min	1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min	0.9 km
Hersleb videregående skole	21 min	



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

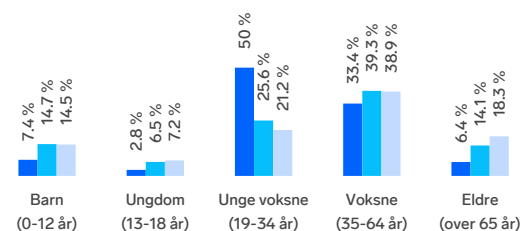
Veldig trygt 78/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min	0.3 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 68 barn	4 min	0.3 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min	0.4 km



Dagligvare

Bunnpris President Søndagsåpent	2 min	0.2 km
Joker Toftes Gate Søndagsåpent	5 min	0.4 km





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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler




-  1. Trikk
-  2. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

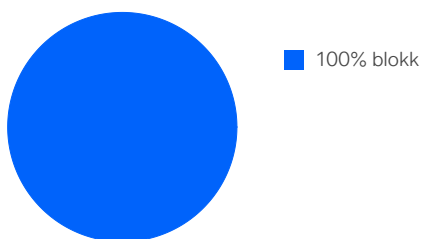
 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

Sport

-  Lilleborg skole 3 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  Hallenhagen 3 min 
Ballspill 0.3 km
-  Myrens Sportssenter 7 min 
-  SATS Ringnes Park 7 min 

Boligmasse



«Alt innen gang avstand, men stille nok»

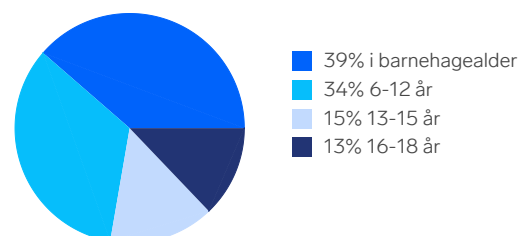
Sitat fra en lokalkjent



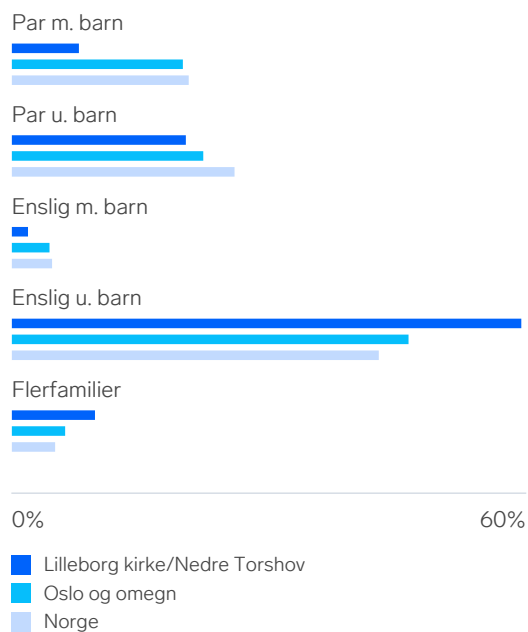
Varer/Tjenester

-  Sandaker Senter 11 min 
-  Apotek 1 Torshov 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

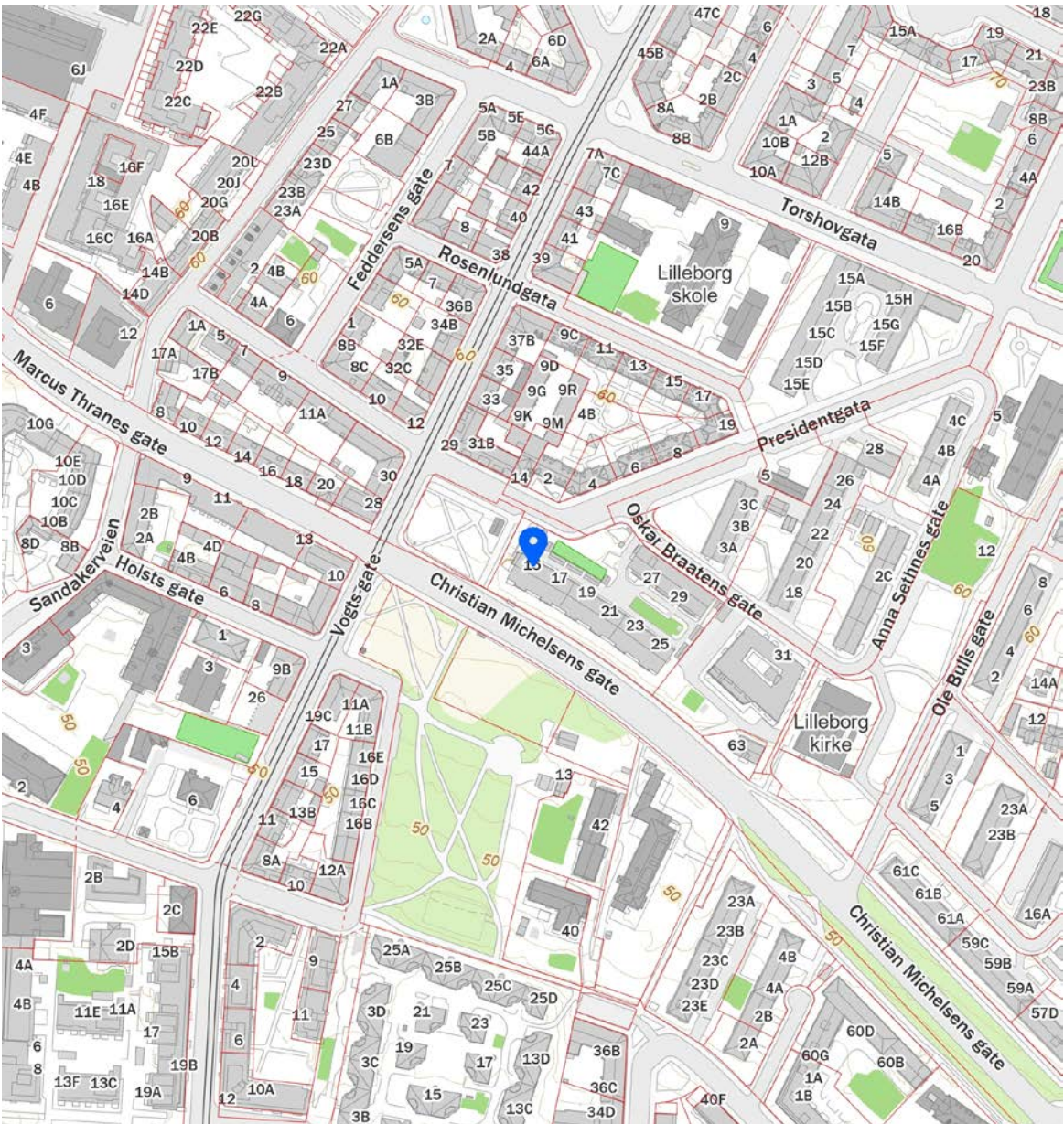
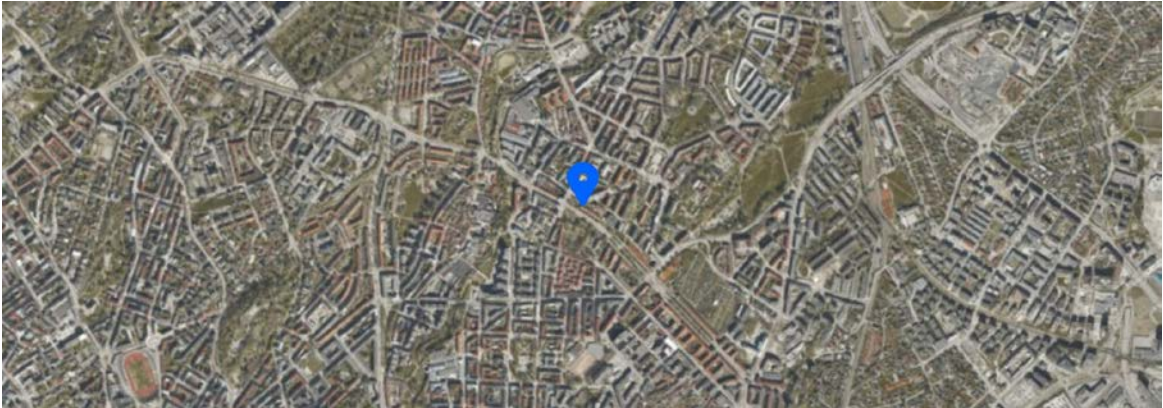


Sivilstand

		Norge
Gift	13%	33%
Ikke gift	81%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



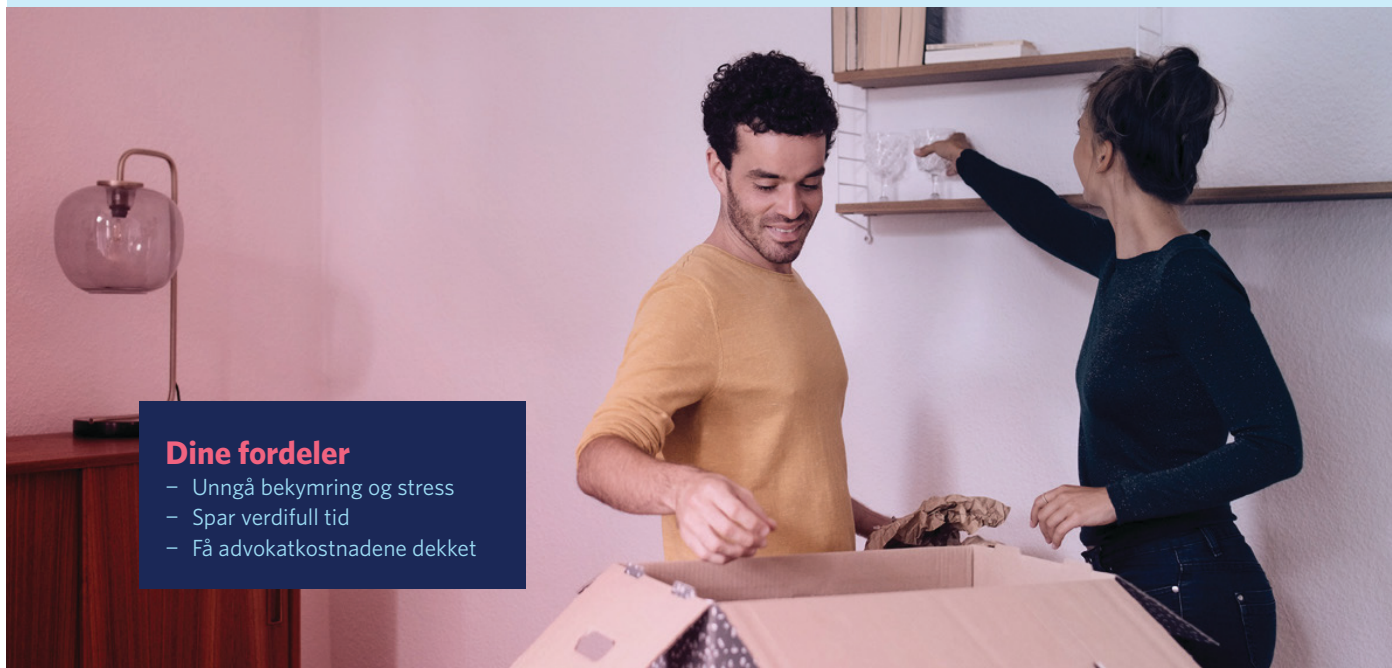
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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



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](https://www.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!



Ruben André Knutsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF

ruben.knutsen@emera.no
+47 942 80 916

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



Ruben André Knutsen
ruben.knutsen@emera.no
942 80 916

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
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