

Orknøygata 2b, 0658 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk

Byggeår: 1890

BRA: 33 m²
BRA-i: 29m²
BRA-e: 4 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken



Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstill ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.09.2025

Rapportdato
16.09.2025

Hjemmelshavere

Navn: Linn-Cecilie Schelver Hyni

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Din Takst AS

Epost: th@din-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Orknøygata 2b, 0658 Oslo

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 232

Bruksnr: 242

Festenr:

Seksjonsnr: 0

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1890 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Boligblokk

Byggemåte

Boligblokk på 4 etasjer, loft og kjeller oppført i mur og betongkonstruksjoner med leilighetskillende vegger i 1 ½ steins tegl og etasjeskille antatt i trebjelkelag isolert med stubbloftsleire. Fasader i pusset og malt mur, samt yttertak i klassisk saltakkkonstruksjon tekket med papp.

5. Arealinformasjon

4 etg.

Entre : Eike laminat på gulv, malt gips på vegger og malt himling med downlight. 1 speils dører.

Bad : Grå 60x60 fliser på gulv med varme, Grå 60x60 fliser og hvite 30x10 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, gips himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil, innebygd wc, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, utgang til ca 4m2 østvendt balkong, rørfordelerskap med stoppekran.

Kjøkken : Mørk KVIK kjøkkeninnredning med 10mm kompositt benkeplate, integrerte hvitevarer, kullfilter over kokketopp avtrekk.

Stue med sovealkove : Eike laminat på gulv, malt gips på vegger og malt himling, panelovn.

Utebod i kjeller på ca 4m².

ca 4m² østvendt balkong fra bad.

Varmes opp med panelovn og gulvvarme på badene.

Sikringsskap i oppgang.

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	33	29	4	0	4
Totalt m²	33	29	4	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	29	29	0	Entre, Stue med sovealkove, Kjøkken og bad.	
Totalt m²	29	29	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Bygården ble totalrenovert i 2015/2016	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav. Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og ca 2mm over 2m. Entre måles en maksimal høydeforskjell på ca. 2mm over en lengde på 200cm(hele rommet) og 1mm over 2m.	



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning fra KVIK med glatte fronter, kompositt benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrerte hvitevarer

Avtrekk

Type avtrekk

Kullfilter

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2015. Balkongdør med 3-lags isolerglass, Hvite innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Bygården ble totalrenovert i 2015/2016	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Bygården ble totalrenovert i 2015/2016	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Bygården ble totalrenovert i 2015/2016	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	

6.20 Vannledninger



	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Bygården ble totalrenovert i 2015/2016	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert i bad og fungerer som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekksvifte på bad.	

6.22 Våtrom:



Grå 60x60 fliser på gulv med varme, Grå 60x60 fliser og hvite 30x10 fliser på vegger, Innfellbare dusjvegger, gips himling med downlight, hvit vask med møbel under, speil, innebygd wc, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, utgang til ca 4m2 østvendt balkong, rørfordelerskap med stoppekran.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av bad

TG-1

mekanisk avtrekksvifte på bad .

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badene er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk og dusjvegger,ett greps dusjbatteri i rustfritt stål. Vegghengt toalett. servant skap med glatte fronter. hvit servant med ett greps blandebatteri i rustfrittstål. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt



Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Overflater

Alle overflater	Bygården ble totalrenovert i 2015/2016 Noe knirk i laminatgulvet
-----------------	---

Oppsummering av overflater	TG-1
----------------------------	------



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BONUM AS
Gjerdrums vei 12
0484 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201505964-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Tommy Monge

Dato: 09.12.2015

Arkivkode: 531

Byggeplass: ORKNØYGATA 2 A-B

Eiendom: 232/242/0/0

Tiltakshaver: BONUM AS

Adresse: Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO

Søker: BONUM AS

Adresse: Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Vesentlig endring/repasasjon

FERDIGATTEST - ORKNØYGATA 2 A-B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.09.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201505964			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1. etasje			1/14
Plan 2.-4. etasje			1/15

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2015 av:

Tommy Monge - Saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 10.09.2019

Deres ref.:

Vår ref.: 201900805-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ORKNØYGATA 2 A-B	Eiendom:	232/242/0/0
Tiltakshaver:	ORKNØYGATA 2 BRL	Adresse:	c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Orknøygata 2 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 03.09.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201900805			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan 2	D1	18.12.2018	1/12
Plan 2. etasje	B1841-01	04.12.2018	1/16
Plan 3. etasje	B1841-02	04.12.2018	1/17
Plan 4. etasje	B1841-03	04.12.2018	1/18
Snitt A-A	B1841-05	04.12.2018	1/19
Fasade	B1841-04	04.12.2018	1/20

Klagefristen er tre uker

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



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

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

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.09.2019 av:

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
ORKNØYGATA 2 BRL, c/o OBF AS, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO,
o2.brl.styre@gmail.com

Ammeldelse
2 Situationsplaner
4 Tegninger.
Skrevet ang. Solsk. 9496.

STADSKONDUKTØREN
492
96
KRISTIANIA
= 535
96.

Expeditions-Dokument

angaaende Bygningshus, Privat
paa Matr.-No. (7^{de} Islandsgade) Bygt N^o 2 Orkneygade.
Indleveret 4^{de} Marts 1896 Attesteret 31^{de} Juli 1899

Oversendes Hr. Opmaalingsskriveren med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller præxislende Titulatur o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 4^{de} Marts 1896.

Thaue

Intet at bemærke.

D. u. s.

Theodor Gallus.

Oversendes den aarst Smidningskassen
Nær Prinsens Bygning paa Overlys siden
indet Tidstid et bemærke, hvorfor det an-
meldte forudsat approbation med denne Re-
markering.

Christiania 7^{de} Marts 1896

Rapport 100/96
65

CHRISTIANIA
120
96
SUNDHEDSKOMMISSIONEN

SUNDHEDSKOMMISSIONEN
J. No. 100/96
INGENIØR

Da Bygningen kommer til at indholde 22 Lejerskaber
og 1 Kiosk her der var mindst 6 Privetpladser (1/4)
Maar Privetpladserne mures i Cement sides intet andet at
bemærke ind over hvad Bygningsinspektionen har anført.
Endelig Kiosken indrettes indvendigt til Bygningsinspektionen.

Christiania 10 Marts 1896

Beholder mig til forbehold.

4/286 J. B. Bentzen

Thaue

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 04.01.2024
201511837 - 9
Oppgis alltid ved henvendelse
Vida Juul Oftebro

Adresse: ORKNØYGATA 2 A-B Eiendom: 232/242/0/0
Tiltakshaver: BONUM AS Søker: Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Orknøygata 2 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 04.12.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201511837			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/11
Fasade mot vest	A-01.04	21.08.2015	1/12
Fasade mot øst	A-01.05	21.08.2015	1/13

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Vida Juul Oftebro - saksbehandler

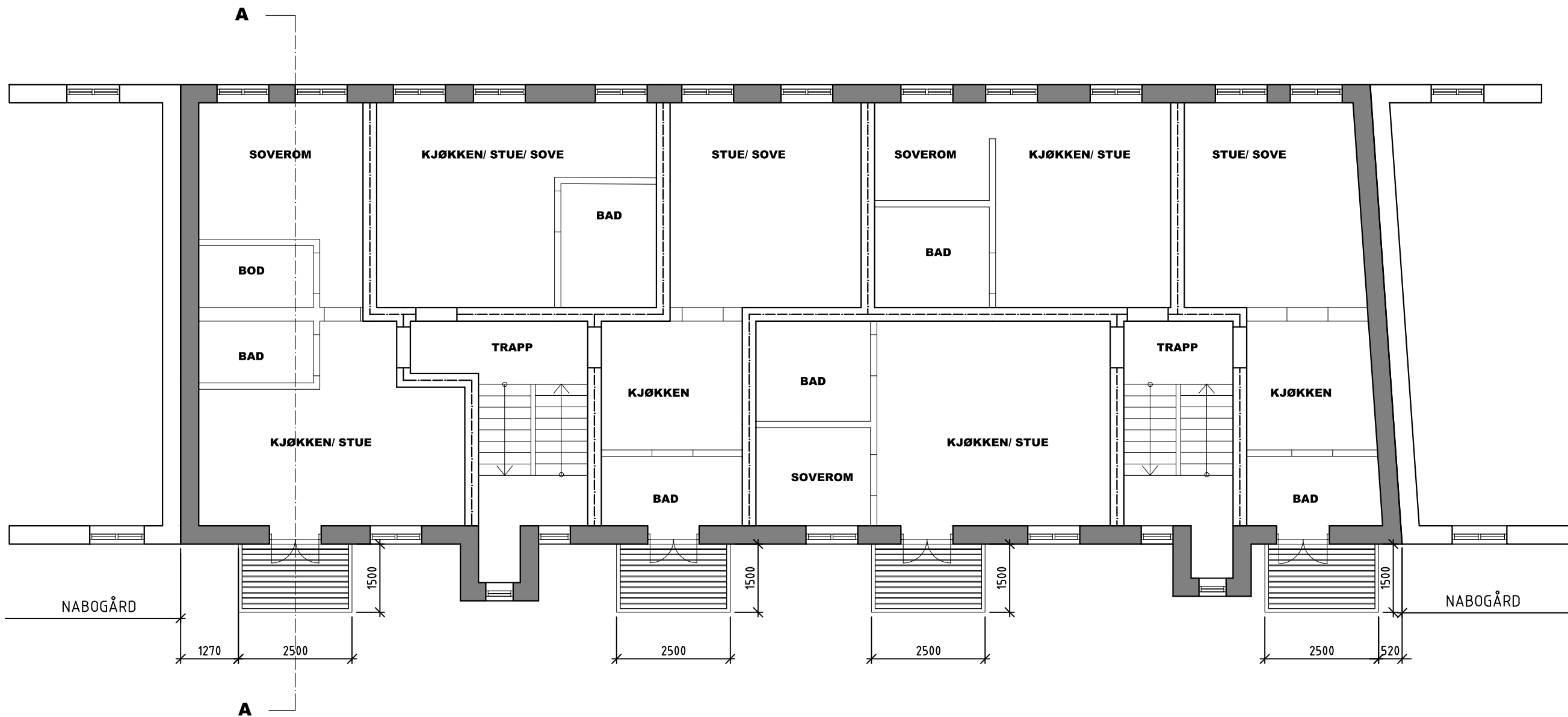
Gaute Dekko - prosjektleder

avdeling for byggeprosjekter

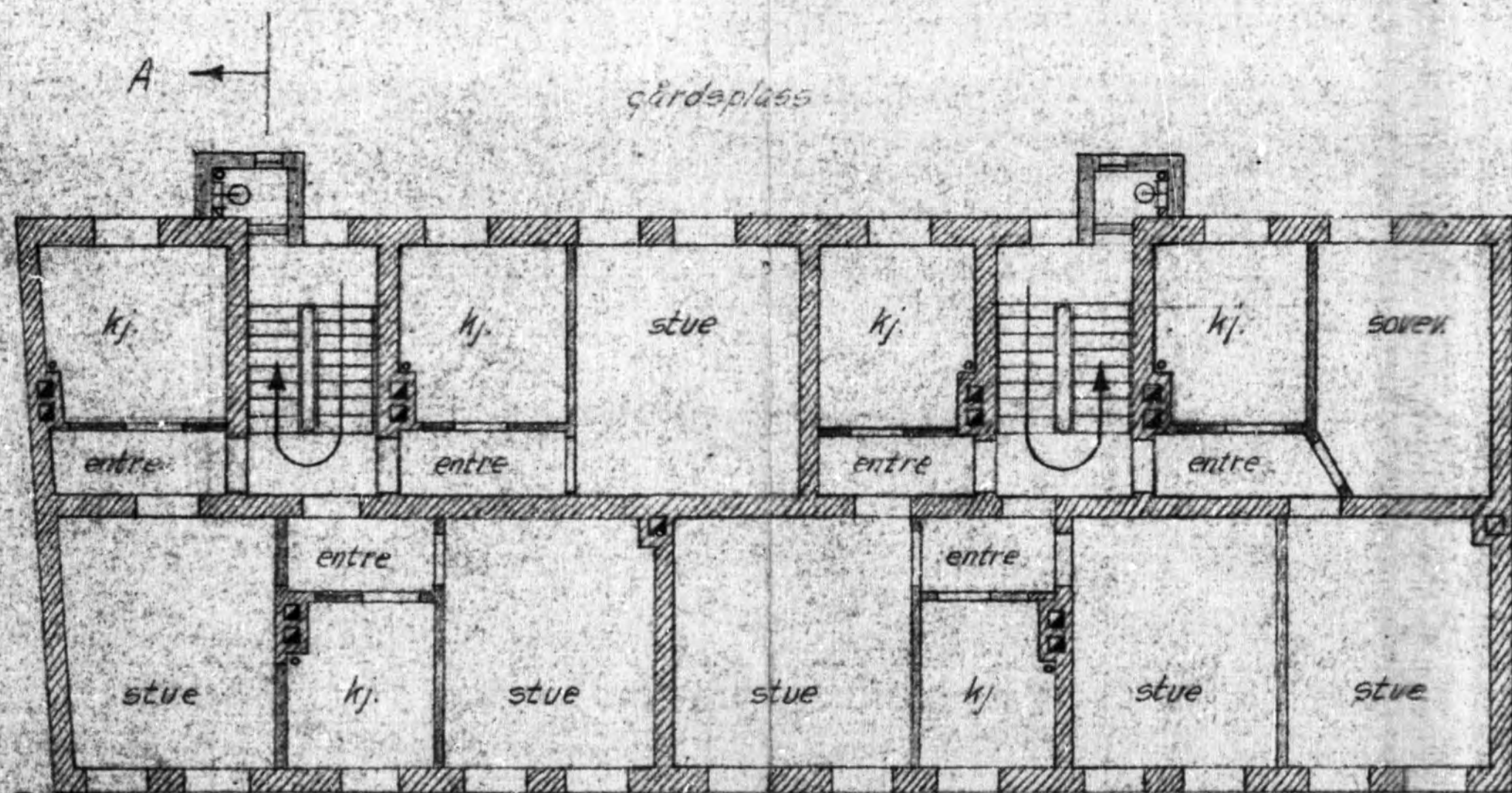
3-ukerssaker

Kopi til:

BONUM AS, Gjerdrums vei 12, 0484 OSLO



Rev.	Beskrivelse			Dato	Sign.	
Prosjekt		ORKNØYGATA 2				
Tegning		NY SITUASJON PLAN ETG 4				
Originaldato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk	Revisjon		
04.12.2018	ALF	B-team FG	1:100			
Tegningsnr	Dato/Sign	Dato/Sign	Balkonteam as Tvedestrandveien 426 0953 Oda post@balkonsteam.no +47 22 25 15 75 +47 22 25 15 74 NO 975546483 MVA Balkonsteam 5005076800 www.balkonsteam.no Regnr Fredrik Granberg			
B1841-03						
Prosjektnivå						
Byggesøknadstegninger		Godkjent for ansvarsrett Balkonteam				



— = nytt

A

APPROBERT
OSLO BYGGERIKSKONTROLL
27 JAN 1953
J.S. Platen

Mål 1:100

27/52

Orkenøygaten 2. 2-3-4 etasje.

Innredning av vannklosetter

Oslo 25-11-52. Per Sæther

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 12.09.25 Side 1 av 3



Orknøygata 2 Brl	Vår ref.:	745/21	Fødselsdato eier:	04.03.1994
ORKNØYGATA 2 B	Type:	Frittstående borettslag		
0658 OSLO	Eiere:	Linn-Cecilie Schelver Hyni		
Organisasjonsnr:	914 729 203	Andelsnr:	21	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 984

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	62
	Renter og avdrag	215
	Felleskostnader	3 014
	Avdrag IN-lån	237
	Renter IN-lån	456

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	138 254	Gjeld siste årsoppg.	129 759
Klient ajourf. lån:	2 454 450,12	Klient gj. s. årsoppg.	2 020 039

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12138216355, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.09.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 12.09.2025: 1 055 193

Andel av saldo: 95 927

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 30.06.2044)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 5 679

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 5 379

Lånenummer: 16365789340, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.09.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 87

Saldo per 12.09.2025: 938 781

Andel av saldo: 32 077

Første termin/første avdrag: 30.12.2022 (siste termin 30.03.2047)

Lånenummer: 15160432265, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.09.2025: 5.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 115

Saldo per 12.09.2025: 300 000

Andel av saldo: 10 251

Neste termin/avdrag: 30.09.2025 (siste termin 31.03.2054)

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2025 utgjøre ca kr 12,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kristoffer Andresen

Adresse: St. Edmunds vei 39c

Postnr/-sted: 0280 OSLO

E-post: o2.brl.styre@gmail.com

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 12.09.25 Side 2 av 3



Orknøygata 2 Brl	Vår ref.:	745/21	Fødselsdato eier:	04.03.1994
ORKNØYGATA 2 B	Type:	Frittstående borettslag		
0658 OSLO	Eiere:	Linn-Cecilie Schelver Hyni		
Organisasjonsnr: 914 729 203				

5: Restanse felleskostnader pr. 12.09.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	129 759	Andre inntekter:	338
Annen formue:	36 549	Utgifter:	7 602		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	21	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 232/242
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	89456044
---------------------	---------------------------	------------------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0403

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

TV OG BREDBÅND

Borettslaget har kollektiv avtale med Telia om kabel tv og bredbånd. Avtalen heter Flex og betyr at andelseier selv kan justere andelen tv og internett. Endring gjøres selv på nett.

FORSIKRING

Eiendommen til Orknøygata 2 Brl er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89456044.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

VEDLIKEHOLD

Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

NØKLER, SKILT

Nøkler til inngangsdør, kjeller bestilles hos styret. Noen har opplevd veldig lang leveringstid på nøkler. Nærmere forklaring kommer under styrets arbeid. Skilt til ringeklokke og postkasse ordnes selv. Nøkkel til postkasse må kopieres selv. Mister man siste nøkkel må man bestille skifte av lås selv. Ta kontakt med styret for adgang til tablå.

SÆRFORDELT LÅN UTEN IN-ORDNING

Sameiet har et særfordelt lån uten innbetalingsordning.

FORKJØPSRETT

Borettslaget har ikke forkjøpsrett

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 12.09.25 Side 3 av 3



Orknøygata 2 Brl	Vår ref.:	745/21	Fødselsdato eier:	04.03.1994
ORKNØYGATA 2 B	Type:	Frittstående borettslag		
0658 OSLO	Eiere:	Linn-Cecilie Schelver Hyni		
Organisasjonsnr: 914 729 203				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER OG RENHOLD

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygård Vaktmesteren AS.

Vaktmestersentralen/portneren ivaretar oppgavene knyttet til rengjøring, plenklipping, snømåking, rengjøring, skifte pærer og enkle løpende vedlikeholdsoppgaver.

Annen informasjon:

02

Orknøygata 2 Ordensregler!

Velkommen til Orknøygata 2! Vi ønsker god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen vår.

Ro og orden

Regler for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i Orknøygata 2 A og B. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

Unngå unødig støy i leilighet, trapper, uteområdet eller utenfor naboenes vinduer.

Hvis du skal ha fest, heng gjerne opp forhåndsvarsel, informer på facebookgruppen og respekter naboer. Fester holdes på et rimelig nivå, med tolerabelt støynivå utover kvelden og natten. Som regel vil borettslaget ha retten på sin side dersom aktiviteten er til sjenanse eller til skade overfor andre beboere eller nærmiljøet.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping, må ikke foregå mellom kl 22.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl 22.00 og 09.00 søndager og helligdager.

Lås alltid dørene til loft og kjeller. Hovedporten skal alltid være lukket.

Fellesanlegg

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantninger og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget, og dermed oss beboere, unødvendige utgifter.

Grilling i fellesområdet – Bruk gjerne grill, men grill forsvarlig og rydd opp etter deg. Unngå å bruke engangsgriller på gressplenen.

Barnevogner, sykler, ski, redskap og lignende skal ikke oppbevares i trapperom og oppganger. Benytt dere av sykkelstativ til dette. Etterlat ikke utstyr som ikke er i bruk, eller skal kastes, i fellesarealene.

Fellesbodene (i hver trappoppgang) er fellesområde. Alle har rett til å ha eiendeler her, på eget ansvar. Det bes ta hensyn til at det skal være til glede i alle i din etasje. For å unngå oppsamling av gjenstander som ingen tar eierskap til, bes det at gjenstander markeres tydelig med navnelapp og telefonnummer.

Gjenstander på fellesområder (kjeller, fellesbod, gang, uteområde) med unntak av sykler, uten navnlapper, vil bli fjernet på bestemte datoer, dersom ikke annet er godkjent av styret.

Ringeklokker

Nyinnflyttede andelseiere som ønsker navn på ringeklokken bes ta kontakt med styret, slik at prosessen kan settes i gang og utseendet på ringeklokke anlegget består. Ønskes det senere å bytte navn, påløper et gebyr på kr 350. Dette gjelder også ved leietakere. Egen oppsatte navnlapper er ikke lov, og vil bli fjernet uten varsel. Andelseier må selv ta ansvar for å fjerne eventuelle merker/klister som sitter igjen.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men skal godkjennes av styret (etter innføring av regler datert dette brevet). Eiere av husdyr må påse at dyret ikke sjenerer andre beboere eller etterlater ekskrementer på borettslagets området.

I vår bakgård er det mange katter – husk at andres husdyr ikke skal inn i våre oppganger eller leiligheter. De har sine egne hjem hvor de får både husly og mat.

Kildesortering og avfall

Vi oppfordrer alle til å kildesortere søppel. Vi sorterer og kaster papp og papir, restavfall, plastemballasje og matavfall i konteinerne i bakgården. Glass, metall og annet spesialavfall skal ikke kastes i bakgården.

Viktig! Søppeldunkene i bakgården må ikke overfylles, det vil si at lokket må kunne lukkes. Om ikke, blir ikke søppel tømt. Søppel tømmes heller ikke hvis det ligger poser og annet i veien for dunken - hjelp gjerne til å holde det ryddig. Er konteinerne fulle, bruk en sort søppelsekk som settes pent ved sidna konteineren. Er papp/papirdunken full, kast dette i den andre dunken.

Vaktmester/trappevask

Vi har trappevask og vaktmester inntil én gang i uken, men alle forventes å rydde opp etter seg selv og holde det rent i oppganger og fellesanlegg.

Utleie/overlating av bruk til andre

Ved nyinnflyttelse ber vi eier ta kontakt med styret på o2.brl.styre@gmail.com, med kontaktinformasjon, samt andelsnummer, ønsket navn på ringeklokka og eventuelle spørsmål.

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

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstands-felleskapsloven § 3 annet ledd.

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

Kontaktinfo styret

o2.brl.styre@gmail.com

Styret ønskes å kontaktes pr mail o2.brl.styre@gmail.com ved viktige henvendelser (som at du skal flytte, ny leietaker, klager osv). Mindre viktige ting kan du ta med oss på facebook messenger (ikke i facebookgruppen). Vi vil ikke bli kontaktet pr telefon, kun nødstilfeller.

Stine Stand, styreleder: o2.brl.styre@gmail.com Mobil: 92295256

Heidi Martin, styremedlem: heidimartin11@gmail.com Mobil: 47258032

Nina Stendebakken, styremedlem: ninastendebakken@hotmail.com Mobile: 48087657

For ytterligere saker som gjelder boforholdet, se også Vedtekter for O2 borettslag.

Med vennlig hilsen

O2 styret

VEDTEKTER FOR O2 BRL, tidligere SOLSIDENE BRL.

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

Vedtatt på generalforsamling 22.09.15. Nærværende vedtekter erstatter vedtekter av 9.12.14

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er O2 Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 26 andeler, pålydende kr 5.000,-. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftinger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndrivning

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

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

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser¹ for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

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

6.2 Fravikelse

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

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et

ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.² Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

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

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Revisjon

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

8.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Orknøygata 2 Brl

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 12.06.2025, kl 17:00

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til o2.brl.styre@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Orknøygata 2 Brl torsdag 12.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

[**Bli med i møtet nå**](#)

Møte-ID: 390 678 356 995 2

Passord: PU7jT6hN

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Orknøygata 2 Brl

Torsdag 12.06.2025, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Orknøygata 2 Brl

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Det er foreslått å honorere styret med kr. 75 000,-.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr. 75 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om økonomi

Borettslag har dårlig økonomi og tidvis veldig dårlig likviditet. Uforutsette kostnader har ved flere anledninger gitt oss problemer. Det betyr at vi må øke inntektene igjen og det mer enn konsumprisindeksen.

Forslag til vedtak: Styret har vedtatt at husleie settes opp med 20%. Økningen vil gjelde fra 1 august.

5. Forslag

5.1 Anskaffelse av bedre sykkelstativ, forslag fra andel nr 17

Anskaffelse av bedre sykkelstativ med mulighet til å låse sykkelen.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positivt til å erstatte sykkelstativet til et bedre alternativ.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ina Sandell (flyttet, stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Line Medby

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Ingen varamedlemmer ble valgt i 2024.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 03.06.2025

Styret i Orknøygata 2 Brl

Styreleder, Kristoffer Andresen

Styremedlem, Ina Sandell

Styremedlem, Line Medby

Årsmelding 2024 for Orknøygata 2 Brl

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklete meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kristoffer Andresen
Styremedlem, Ina Sandell
Styremedlem, Line Medby

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på o2.brl.styre@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Orknøygata 2 Brl

Orknøygata 2 Brl er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 914729203. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 26 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Orknøygata 2 Brl har innleid vaktmester fra 1 Hjelpende Hånd AS

Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold.

Bredbånd, kabel-tv

Orknøygata 2 Brl har idag avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv, men når bindingstid går ut vil starte en ny avtale med fiberløsning fra GlobalConnect. Mer informasjon om dette kommer når vi nærmer oss.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller og postkasse bestilles hos styret og betales av den enkelte.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eierne skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

Borettslaget har inngått serviceavtaler for brannalarmanlegg og slukkeutstyr/anlegg i fellesareal.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Orknøygata 2 Brl, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

- Borettslaget har hvert år kontroll av brannvarslingsanlegg og gasslukkeanlegg.
- Elvia sørger for kontroll av det elektriske anlegget i fellesareal

Forsikring

Eiendommen til Orknøygata 2 Brl er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89456044.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Eier er selv ansvarlig for å kontakte elektriker eller rørlegger ved mistanke om feil.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det har siden forrige generalforsamling vært gjennomført overdragelse av 9 andeler i borettslaget.

Rehabilitering og større vedlikehold

Bygården ble totalrehabilitert ifm etableringen av borettslag i 2015/2016.

Etter det har vi hatt en utbedring og etterisolering av vinduer i 2022 og en liten rehabilitering av fasaden i 2024.

Styrets arbeid i 2024

Styrets fokus siden forrige generalforsamling har i stor grad handlet om økonomi og hvordan vi kan få ned kostnadene. Det betyr også at vi har lite penger å bruke på ting vi må gjøre og ting vi bør gjøre. Vi var nødt til å gjennomføre en "nød" reparasjon av deler av fasaden i bakgård pga sikkerhet. Dette ble det lånt penger til, men det faktum at dette kom så tidlig (ca 10 år etter rehabilitering) tyder på at det kan komme mer.

Noe som også tar tid og koster penger er forsikringssaker. Vi sliter fortsatt med for mange saker og i hovedsak dreier det seg om dårlig kvalitet på løsninger levert av utbygger.

Borettslaget har en høy omsetning av andeler. Siden sist gang har 9 leiligheter skiftet eier og det er 35% av borettslaget! Så høy turnover gjør at vi trenger tidlig engasjement fra andelseierne. Det være seg dugnader, generalforsamlinger eller bidrag til styret. Borettslaget har hele tiden behov for personer som ønsker å gjøre en jobb i styret. I år er det et styremedlem som har flyttet så vi trenger minst en ny person inn i styret. Interessenter bes melde seg!

04.06.2025

Godkjent elektronisk av styret i Orknøygata 2 Brl

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 025 524	862 771	950 141	1 061 506
Sum		1 025 524	862 771	950 141	1 061 506
Sum		1 025 524	862 771	950 141	1 061 506
Forretningsførsel og revisjon	2	77 272	70 717	89 230	90 000
Lønn og honorar	3, 4	85 575	83 460	85 575	85 575
Vedlikehold	5	237 465	38 941	50 000	50 000
Eksterne tjenester	6	94 241	86 460	75 800	97 000
Kabel-tv og bredbånd		171 105	139 462	145 000	162 500
Forsikring		64 389	60 815	56 000	66 000
Kommunale avgifter		161 992	140 078	161 300	182 500
Brensel og strøm		104 138	118 990	110 000	110 000
Andre driftsutgifter	7	38 621	42 346	12 000	37 300
Sum		1 034 798	781 268	784 905	880 875
Driftsresultat før individuell innbetaling		-9 274	81 503	165 236	180 631
Driftsresultat etter individuell innbetaling		-9 274	81 503	165 236	180 631
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	4 347	3 928	0	0
Rentekostnad	9	118 532	100 422	110 052	114 027
Andre finansposter	10	-5 544	-5 239	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-108 641	-91 255	-110 052	-114 027
Årsresultat	11	-117 915	-9 752	55 184	66 604
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-47 148	-115 109	-59 882	-52 546
Andre endringer i disponible midler	11	29 044	53 186	0	0
Endring i disponible midler	11	-136 019	-71 675	-4 698	14 058

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	19, 20	76 267 462	76 267 462
Finansielle anleggsmidler			
Langsiktige fordringer	12	1 070 446	1 099 490
Sum anleggsmidler		77 337 908	77 366 952
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 605	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	83 578	88 742
Andre fordringer		17 100	17 100
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		171 257	91 781
Innestående på særvilkår	14	12 900	12 900
Sum omløpsmidler		287 440	210 523
SUM EIENDELER		77 625 348	77 577 475

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	130 000	130 000
Annen egenkapital 1.1		-992 107	-982 355
Årets resultat	11	-117 915	-9 752
Sum egenkapital	16	-980 022	-862 107
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	17	2 020 039	2 067 187
Borettsinnskudd	18	76 267 462	76 267 462
Sum langsiktig gjeld		78 287 501	78 334 649
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 351	4 615
Leverandørgjeld		126 133	80 577
Påløpne renter		600	5 575
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	2 441
Annen kortsiktig gjeld		184 785	11 725
Sum kortsiktig gjeld		317 869	104 932
Sum gjeld		78 605 370	78 439 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		77 625 348	77 577 475

Oslo 31.12.24
Styret i Orknøygata 2 Brl

Sted: _____, dato: _____

Kristoffer Andresen
Styreleder

Ina Sandell
Styremedlem

Line Medby
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.

Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	804 064	753 840	804 022	894 934
3607 Renter og avdrag	58 564	54 888	58 549	75 459
3613 Salg av nøkler	3 469	0	0	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	58 542	54 043	57 711	60 347
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	887	0	29 859	30 766
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	99 998	0	0	0
Sum	1 025 524	862 771	950 141	1 061 506

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	14 800	13 669	14 230	15 500
Forretningsførerhonorar	38 736	38 160	40 000	40 500
Annen regnskapsførsel	23 736	18 888	35 000	34 000
Sum	77 272	70 717	89 230	90 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	75 000	75 000	75 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 575	8 460	10 575	10 575
Sum	85 575	83 460	85 575	85 575

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	210 503	38 941	50 000	50 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	14 962	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	12 000	0	0	0
Sum	237 465	38 941	50 000	50 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	33 455	18 345	20 000	32 000
6360 Renhold	28 633	28 187	35 800	35 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	755	10 321	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	31 399	29 608	20 000	30 000
Sum	94 241	86 460	75 800	97 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6555 IT-tjenester	0	4 485	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	5 250	208	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	0	101	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 288	2 938	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	2 000	2 300
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 615	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 970	3 809	0	0

Regnskap 2024 Regnskap 2023 Budsjett 2024 Budsjett 2025

Note 7 - Andre driftsutgifter

7772 Andre gebyrer	200	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	3 556	1 884	0	0
7790 Andre driftskostnader	18 613	23 491	10 000	35 000
Sum	38 621	42 346	12 000	37 300

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	4 224	3 928	0	0
8059 Andre renteinntekter	124	0	0	0
Sum	4 347	3 928	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Lånenr 1213.82.16355	62 643	56 025	57 711	60 347
8144 Lånenr 1636.57.89340	55 597	44 374	52 341	53 680
8159 Andre rentekostnader	293	22	0	0
Sum	118 532	100 422	110 052	114 027

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-5 544	-5 239	0	0
Sum	-5 544	-5 239	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	105 590	177 265
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-117 915	-9 752
Avdrag langsiktig lån	-47 148	-115 109
Innskudd/uttak øremerkede midler	29 044	53 186
B. Årets endring i disponible midler	-136 019	-71 675
C. Disponible midler 31.12	-30 429	105 590

Negative disponible midler

Disponible midler i årsregnskapet viser negativt beløp.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene lån gjennom felleskostnadene.

Note 12 - Langsiktige fordringer/gjeld

Langsiktig fordringer gjelder balkonglån.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	83 578	64 389
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	24 353
Sum	83 578	88 742

Note 14 - Bundne midler

Saldo inntående på konto for særvilkår inneholder kr 12.900 i bundne skattetrekksmidler.

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 26 andeler a kr 5 000.

Note 16 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 17 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold og rehabilitering.	Vedlikehold i borettslaget
Lånenummer:	16365789340	12138216355
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2019
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2047	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 000 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	970 138	1 099 490
Avdrag i perioden:	20 545	29 044
Lånesaldo 31.12:	949 593	1 070 446
Saldo 5 år frem i tid:	826 971	897 279
Andelssaldo 01.01:	0	167 213
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	4 417
Andelssaldo 31.12:	0	162 796
Sum pantegjeld for lån:	949 593	1 233 241

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12138216355	11	97 313	1 070 443
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365789340	1	63 811	63 811
	1	51 914	51 914
	1	47 588	47 588
	4	46 506	186 024
	1	38 935	38 935
	3	34 609	103 827
	7	32 446	227 122
	4	30 283	121 132
	3	29 202	87 606
	1	21 631	21 631

Note 18 - Borettsinnskudd

Hele borettsinnskuddet på kr 76 267 462 er sikret med pant.

Note 19 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	76 267 462
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	76 267 462
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	76 267 462

Antatt levetid i år :

Note 20 - Bygninger

Bygningen har gårdsnummer 232 og bruksnummer 242 og ligger i Oslo kommune. Bygningen ble anskaffet i 2014. Anskaffelseskostnad er på kr 76 267 462. Avskrivninger gjennomføres ikke da styrets oppfatning er at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført til at avskrivninger ikke er nødvendig, jfr. note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Orknøygata 2 Brl.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Orknøygata 2 Brl

Styreleder	Kristoffer Andresen (sign.)	03.06.2025
Styremedlem	Ina Sandell (sign.)	03.06.2025
Styremedlem	Line Medby (sign.)	03.06.2025

BLÅBERG AS

MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Orknøygata 2 Brl

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Orknøygata 2 Brl** som viser et **underskudd på NOK 117 915**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 16 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Aurland, 4.juni 2025

Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>

2025-06-04 11:11:27 UTC+00:00

Steinar Arild Loven



NO BankID - 65aa4189-6c2a-4013-9b79-1928964ae16c

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Orknøygata 2 Brl torsdag 12.06.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Orknøygata 2 Brl

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Afshan Shahzad ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 10 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede.

Ekstern styreleder Kristoffer Andersen uten stemmerett var tilstede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Afshan Shahzad ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Line Medby valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det er foreslått å honorere styret med kr. 75 000,-.

Vedtak:

Styret honoreres med kr. 75000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om økonomi

Borettslag har dårlig økonomi og tidvis veldig dårlig likviditet. Uforutsette kostnader har ved flere anledninger gitt oss problemer. Det betyr at vi må øke inntektene igjen og det mer enn konsumprisindeksen.

Vedtak:

Styret har vedtatt økning av fellesutgifter med 20 % med virkning fra 01.07.25.

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Anskaffelse av bedre sykkelstativ, forslag fra andel nr 17

Anskaffelse av bedre sykkelstativ med mulighet til å låse sykkelen.

Vedtak:

Det er allerede et sykkelstativ og per tidspunkt må styret vurdere økonomien.

Vedtak: Enstemmig ikke vedtatt. Forslaget falt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Ina Sandell (flyttet, stiller ikke til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Line Medby

Vedtak:

Vegard Øyhaugen Bye ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Ingen varamedlemmer ble valgt i 2024.

Vedtak:

Ingen vara medlemmer ble valgt.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.37.

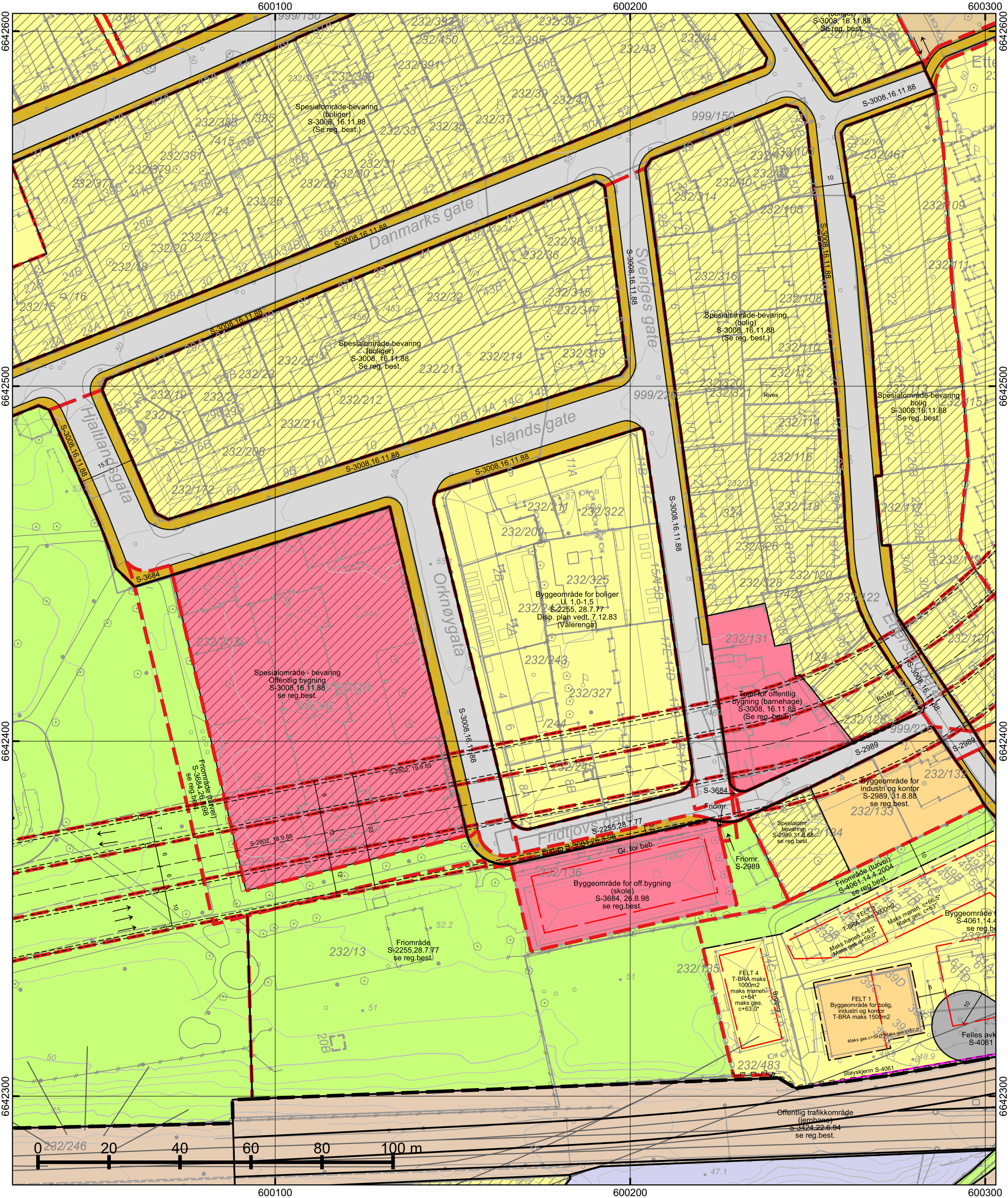
Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Kristoffer Andresen 1 år igjen
- Styremedlem: Vegard Øyhaugen Bye for 2 år
- Styremedlem: Line Medby 1 år igjen

Protokoll for Orknøygata 2 Brl

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Afshan Shahzad (sign.)	23.06.2025
Sekretær	Afshan Shahzad (sign.)	23.06.2025
Protokollvitne	Line Medby (sign.)	27.06.2025



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3



PlottID/Best.nr: 147224/ 86519005

Adresse: Orkneygata 2

Gnr/Bnr: 232/242

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

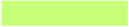
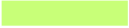
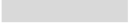
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

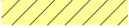
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	145 - Forr./industri
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	180 - Kolonihage
	310 - Offentlig kjørebane/vegrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	333 - Område avsatt til jernbaneformål

	660 - Spesialområde bevaring bolig
	665 - Spesialområde bevaring offentlig

 RbBevaringGrense

	70 - Felles avkjørsel
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Vegrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

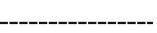
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

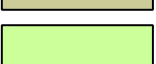
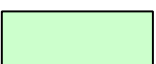
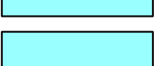
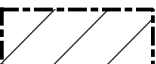
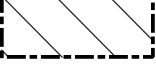
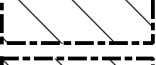
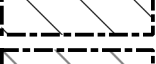
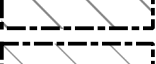
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense

↑ Inn-/utkjøring

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Oslo

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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