Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Vardøgata 1
0565 OSLO
Gnr./Bnr.: 227/452
Seksjonsnr./Andelsnr. : 1/12
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 52 m²

Totalt bruksareal (BRA): 52 m²

Befaring

Befaringsdato: 24.11.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Andre Nordli

Signatur inspektør: Andre Nordli

Mobil: 97535587

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.11.2025
Referansenummer	15077410
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-25-1438
Hjemmelshaver/selger	Baris Sian
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Nordli
Tilstede på befaringen	Baris Sian
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	1 °C
Rapportdato	27.11.2025 15:10

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Vardøgata 1
Postnummer/sted	0565 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	227/452
Seksjonsnr./Andelsnr.	1/12
Borettslag / Sameie	VARDØGATA 1 BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 1400 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1933		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Vardøgata 1 Borettslag beliggende i bydel Grünerløkka, Oslo Kommune. Borettslaget består av 39 andeler og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blant annet belegningsstein, sittebenker og sykkelstativer.

Bolig- og næringsbygg over 5 etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betongkonstruksjoner. Bærende konstruksjoner av betongkonstruksjoner og stålkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betong/murkonstruksjoner utvendig pusset og malt. Tilnærmet flatt tak tekket med membran/takpapp (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør fra ukjent årstall med Yale doorman kodelås. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 2005. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Gulvvarme på bad.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg og heis, med videre adkomst via felles svalgang.

Leiligheten består av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer to boder beliggende i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Hovedstoppekran	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	46			46	
	Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.				
Kjeller		6		6	
		To boder.			
SUM	46	6		52	
	Total bruksareal: 52 m²				

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: felles takterrasse.

Leiligheten disponerer to boder i felles kjeller. Hver bod er oppmålt til 3 m².

Leiligheten inneholder 46 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 1999 verifisert via sluk. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantskap med glatt front. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med integrert lys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med skyvedører av glass og dusjarmatur tilkoblet hånddusj samt regndusj. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør, kobber og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling. Opplegg for vaskemaskin.

Oppgraderinger: selger opplyser om at våtrommet ble oppgradert i 2013 med nye overflater, innredninger og tettesjikt.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 47 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall rundt sluket er vurdert til å være tilfredsstillende.
TG 2 Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det foreligger ingen dokumentasjon vedrørende tettesjikt og røropplegg på våtrommet, og det er eldre sluk fra 1999. Det er derfor en usikkerhet rundt hva som er oppgradert i 2013. Det er ikke mulig å verifisere om klemring/tettesjikt er montert korrekt. Det kan ikke verifiseres at klemringen ikke er skrudd godt nok ned til sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Fornying av slukmansjett og klemring bør påregnes.
Avløpsrør (ink. sluk)	Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. Deler av avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Det registreres noe kloakklukt, ukjent årsak. Forholdet bør undersøkes av fagkyndig rørlegger. Til informasjon: selger opplyser om at det vanligvis ikke er kloakklukt, og at dette skyldes at selger hadde renset avløpssystemet samme dag som befaringen ble utført.
TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det ble gjort forsøk på fuktmåling i eksisterende hull, men det er betongkonstruksjoner mot tilliggende bad. Det er derfor ikke utført fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2019 opplyst av selger. Åpen kjøkkenløsning mot stue med glatte fronter. Benkeplater av laminat. Planlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Glassplater over oppvaskkum og platetopp. Stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk plassert i overskap over platetopp. Vannrør av type rør-i-rør og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Lekkasjestoppere montert under oppvaskkum. Komfyrvakt montert over platetopp.

TG 1 — Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat og vegg til vegg teppe. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom. Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i vinduer og yttervegger.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Ventilasjon	Til informasjon er ventilasjonen basert på en kombinasjon av naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk. Anlegget tilfredsstiller ikke dagens komfortforventninger, men er i tråd med gjeldende forskrifter i henhold til byggeår.
Overflater gulv	Det er registrert moderate tegn på knirk i gulvet, uten at tiltak vurderes til å være nødvendig.

Etasjeskiller - 3.etasje

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/kjøkken og soverom.
Etasjeskille av betong.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er på tilfeldig steder oppmålt til 13 mm i stue/kjøkken og 5 mm på soverom.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av type rør-i-rør, kobber og flexi. Synlig avløpsrør av plast. Hovedstoppekraner er plassert i felles fordelerskap i gang utenfor leiligheten. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler i vinduer og yttervegger. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet. Gulvvarme på bad.

TG 2	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Eventuelt fordelerskap/fordelerstammer er ikke lokalisert. I henhold til krav etter 1997 skal skjulte vannrør ledes til fordelerskap med sikker avrenning, eventuelt være lekkasjesikkert ved andre tiltak. F.eks lekkasjestopper montert på hovedledning/tilførselrør. Dette kan ikke verifiseres at er tilfelle i boligen. Videre undersøkelser anbefales.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer er plassert ved innerdør mot bad. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg med noe åpent elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: ikke relevant.
Er det synlig tegn på termiske skader: nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: ja, det mangler et deksel ved sikringer.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ukjent.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det registreres at det mangler et deksel ved sikringer i sikringsskapet. Deksel bør etableres. Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el -kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør fra ukjent årstall med Yale doorman kodelås. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 2005.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører

TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: nei, utgått brannslukkingsapparat.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldig steder oppmålt til 2,36 meter på bad. 2,44-2,45 meter i øvrige rom.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring med følgende arbeidsbeskrivelse: Trekke om gml teknisk kurs til 25A kurs til Platetopp. Trekke om gml kjøkken kurs til 16A kurs til Stekeovn. Trekke om gml kjøkken kurs til 16A til Oppvaskmaskin. Trekke om gml 10A kjøkken kurs til 16A m/ 5 pkt. Bytte gml automatsikringer til nye jordfeil automater. Datert: 30.07.2019 Fremlagt samsvarserklæring vedrørende diverse arbeider på bad, datert: 14.06.2013
Dokumentasjon på el-tilsyn	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger 26.11.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

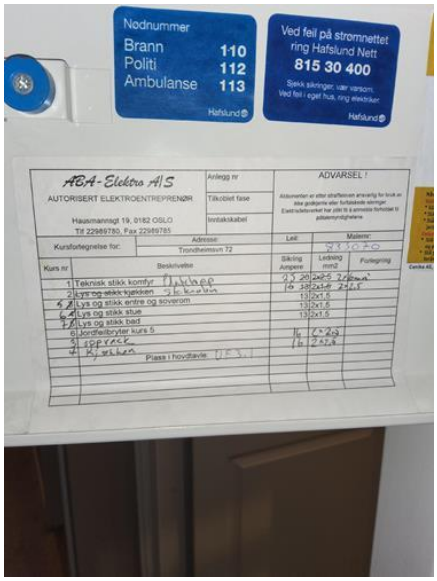
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Våtrom - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt sikringsskap]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.01.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250015
Addresse	Vardøgata 1		
Postnr.	0565	Sted	OSLO
Selgers navn	Baris Sian		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

31.08.2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1.5 years

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

TRYG

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

ELWAVE AS - 2019-07-30

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

no issue reported

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

The bathroom was renovated in 2013, and the documentation is available.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

The documents are attached.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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 egenerklæringsskjemaet 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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringseiendom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 13.01.2026

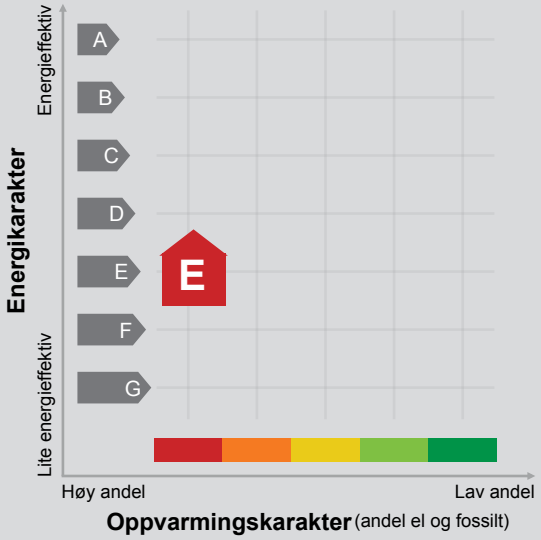
Signert av *Baris Sian*

Initialer selger:
B S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Vardøgata 1
Postnummer	0565
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	452
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80567995
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	a02a48a5-9115-400b-bcc8-c677d5f1d12c
Dato	19.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 7 000 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet
- Tidsstyring av panelovner
- Montere automatikk på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1933
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Vardøgata 1
Postnummer: 0565
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0301
Dato: 19.05.2024 18:16:44
Energimerkenummer: a02a48a5-9115-400b-bcc8-c677d5f1d12c

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 227
Bruksnummer: 452
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80567995

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Vedtekter
for
Vardøgata 1 Borettslag
Org. nr. 883678672

Vedtatt på ordinært generalforsamling den 08.05.2006
Endret på ordinært sameiermøte 04.05.2017

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Vardøgata 1 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. For å sikre overlapp i styret, velges Styreleder og styremedlem hvert annet år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Hver andelsleilighet kan kun ha en stemme og en representant i styret og vara om gangen.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

HUSORDENSREGLER

VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Vedtatt på årsmøte 13.5.2025

1. **Gyldighetsområde**

   Alle andelseiere plikter å følge husordensreglene. Andelseierne er ansvarlige for at reglene også blir overholdt av andre medlemmer av husstanden, fremleiere og andre som er gitt tilgang til leiligheten og fellesarealene.

   Andelseiere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet av ovennevnte personer.

2. **Bruk av leiligheten**

   Leiligheten skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

   Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være ro.

   Skal en andelseier pusse opp eller arrangere fest med høy lyd, varsles dette ved å henge opp en lapp på tavlen ved inngangen.

   Det kan gis adgang til fremleie av leiligheten for inntil tre år. Dette forutsetter at andelseieren eller en nærstående av andelseieren har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseieren må søke styret om fremleie på eget skjema, som en finner på OBOS sine nettsider. Styret kan bare avslå søknaden dersom det foreligger omstendigheter ved den som skal bruke boligen som gjør at avslaget fremstår som saklig, typisk en berettiget frykt for at vedkommende vil være til sjenanse for de øvrige beboerne. Ulovlig fremleie anses som alvorlig mislighold og kan i ytterste fall medføre krav om salg av leiligheten.

   Det er lov til å leie ut rom i leilighet som andelseieren selv bor i uten godkjennelse av styret.

   Alt vedlikehold innenfor egen inngangsdør er andelseierens eget ansvar. Terrasse uten felles tilgang er å regne som innenfor egen inngangsdør og andelseier plikter å vedlikeholde den på like linje med leiligheten. Feil eller mangler skal meldes styret snarest.

   Andelseiere plikter å ha røykvarslere og brannslukkingsutstyr i leiligheten og å vedlikeholde dette.

   Ved skader i den enkelte leilighet, som dekkes av borettslagets forsikring, deles egenandelen likt mellom andelseier og borettslaget.

Ved renovering av andelseierens leilighet skal gjeldende regler følges. Det er ikke tillatt å gjøre endringer i bygningsmessige konstruksjoner, som takhimlinger eller rominndeling eller endringer av felles rørføringer eller elektrisk anlegg uten søknad til styret. Gjør man slike tiltak, vil borettslaget kunne stille andelseieren ansvarlig. Tilbakeføring og erstatning kan bli krevet.

Forårsaker man skader på felles bygningsmasse eller utearealer, skal man uten opphold varsle styret. Alle andelseiere har på samme måte plikt til å varsle om skader de måtte oppdage i egen leilighet eller fellesarealer.

3. **Fellesarealer**

Alle fellesarealer skal holdes ryddige og ikke brukes til oppbevaring av private eiendeler. Løsøre som er hensatt i fellesarealer uten tillatelse blir fjernet uten varsel.

Det er ikke tillatt å sette søppel i fellesarealene. Søppel og returpapir/pappesker som ikke får plass i søppelkassene må andelseier selv ta hånd om. Oppgangene skal ikke brukes til andre eiendeler som tilhører andelseieren.

Sykler og barnevogner kan parkeres på utendørs fellesarealer, men da på en slik måte at de ikke er til hinder for andre.

Dørene inn til oppgangen, svalgangene, bakgården, garasjeanlegget og bodene i kjelleren skal holdes låst. Det er ikke tillatt å sette noen av disse dørene åpne uten av de er under konstant tilsyn.

Det skal være ro på takterrassen og i gårdsrommet mellom kl 23:00 og kl 09:00.

Plakater skal kun settes opp på oppslagstavla ved inngangen.

Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesarealer.

Fortauet mot Vardøgata og veiarealet i Bodøgata er borettslagets ansvar. Her er det ikke tillatt å hensette ting. Har man behov for dette for eksempel i forbindelse med renovering, må en ta kontakt med styret og få anvist plass. Parkering for kortere tidsrom er tillatt med gyldig oblat.

Takterrassen og gårdsrommet er til felles bruk. Andelshavere som bruker takterrassen og gårdsrommet anmodes om å bidra til å holde det rent og ryddig og ta godt vare på møbler og planter som borettslaget har anskaffet. Etter bruk skal takterrassen og gårdsrommet forlates slik de var før bruk. Dette betyr at puter skal plasseres i putekasser, grill skal rengjøres, parasoller skal tas ned og søppel skal tas med.

All aktivitet må skje uten sjenanse for andre. Det er ikke tillat med høy musikk, løse hunder mv. Er noen til sjenanse kan de bli bedt om å forlate takterrassen eller gårdsrommet.

Takterrassen
Andelseieren kan med seg inntil 10 gjester på takterrassen. Det er andelseiers ansvar å sørge for at gjester følger reglene for oppførsel på takterrassen. Det er ikke anledning til å reservere plass på takterrassen.

Gårdsrommet
Sykler parkeres på egne stativer. Styret varsler opprydding en gang i året. Da vil sykler som ikke er merket slik styret har bedt om bli fjernet.

Garasjen
Andelseiere har fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser i garasjen. Er det venteliste på tildeling av parkeringsplass, kan ikke hver andelseier forvente å få leie mer enn en plass.

Andelseier leier kun areal innfor oppmerket plass. Kjøretøy som er plassert utenfor det oppmerkede arealet vil bli tauet bort uten forvarsel. Parkeringsplassen skal kun benyttes til kjøretøy med tilbehør og det er ikke tillatt å lagre andre eiendeler der.

Svalgangene
Svalgangene brukes til felles ferdsel og er en viktig rømningsvei i tilfelle brann. Svalgangene skal ikke brukes til oppbevaring av sykler, annet løsøre og søppel. Andelseieren kan der hvor det ikke er til hinder for andre plassere små utemøbler.

4. **Dyrehold**

Det er tillatt å ha husdyr så lenge disse ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere. Hunder skal alltid holdes i bånd. Katteiere er ansvarlig for utplassering av kattetoaletter.

5. **Kontakt med styret**
Andelshavere kan henvende seg til styret gjennom borettslagets mail vardogata1@gmail.com og Vibbo. Tavla ved inngangen brukes til info fra styret og informasjon mellom andelseiere.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5415
VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i VARDØGATA 1 BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5415

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om montering av varmepumper i borettslaget
7. Oppdaterte ordensregler i borettslaget
8. Vedtekter sameie Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rolf Andreas Lauten er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår HuaQin Ng som protokollvitne.

Forslag til vedtak

HuaQin Ng er valgt som protokollvitne.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5415 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 6

Forslag om montering av varmepumper i borettslaget

Forslag fremmet av:
Håkon Weløy Aarseth

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har mottatt forslag om at man skal tillate montering av varmepumper i på taket. Tilførselsledninger for varm eller kald luft er foreslått montert på og langs fasade. Videre er det foreslått en løsning hvor varmepumpen er koblet direkte til hver leilighet slik at det ikke skal bli noe ekstra arbeid med å fordele kostnader for strømforbruk. Forslaget styret har mottatt er godt utredet og det antydes en kostnad for hver leilighet på 25000-35000. Beskrivelse av forslaget finnes som vedlegg.

Styrets innstilling

Styret er usikre på om montering av kanaler på fasader vil utgjøre en fasadeendring, og hva som eventuelt kreves for å få en slik endring godkjent. Styret er også usikker på hvordan ledninger/kanaler skal strekkes over fasader slik at alle leiligheter skal kunne koble seg til en varmepumpe, men dette kan utredes.

Taket er sameiets eiendom. Installasjon av varmepumper bør gjøres som en felles løsning for hele borettslaget, styret ønsker ikke gjentatt installasjonsarbeid på taket. Arbeid på taket skal gjøres i styrets regi, beboere skal ikke ha anledning til å gjøre private installasjoner på taket.

Styret mener at hvis forslaget vedtas at det skal monteres ledninger/kanaler fra tak med tilkoblingsmuligheter for alle leiligheter i en operasjon. Dette for å sørge for en helhetlig løsning, styret ønsker ikke gjentatte monteringer av kabel/ledninger på fasade. Leiligheter i femte etasje har private terrasser. Det forutsettes at beboere med terrasser kan akseptere løsning med kanaler/ledinger på sine terrasser.

Styret mener at støy og vibrasjonsproblematikk må utredes bedre. Det er mulig at støy fra én varmepumpe ikke er til sjenanse, opp mot 39 varmepumper kan være til sjenanse. (Men, det er fint at minst en av leverandørene tilbyr seg å teste dette i forkant.) Opplevet støy og vibrasjon for leiligheter i femte etasje veier tungt, men også for felles bruk av takterrasse.

Fellesinstallasjon av kabler og eventuelle varmepumper må betales inn av hver leilighet. Med andre ord, hver leilighet må betale for installasjon av kabler og ledninger selv om de ikke ønsker å installere varmepumpe. Borettslaget kan ikke prioritere bruk av felles midler til å støtte en slik installasjon.

Forslag til vedtak

Styret støtter ikke forslaget. Styret i borettslaget arbeider ikke videre med forslaget.

Vedlegg

2. Gmail - Montering av varmepumpe.PDF

Sak 7

Oppdaterte ordensregler i borettslaget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har revidert ordensreglene i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret ber om at reviderte ordensregler godkjennes. Se vedlagte ordensregler.

Forslag til vedtak

Reviderte ordensregler vedtas.

Vedlegg

3. Vardøgat 1 - Husordensregler 8.4.2025.pdf

Sak 8

Vedtekter sameie Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Tinden Eiendom (næringslokaler på gateplan) og Vardøgata 1 borettslag eier bygget med adresse Trondheimsveien 72/Vardøgata 1 sammen. Det finnes ikke noen avtale som beskriver samarbeidet mellom de to partene. Styret har i samarbeid med Tinden Eiendom utarbeidet en sameieavtale som dere må godkjenne. Avtalen beskriver rettigheter, plikter og samarbeid mellom de to partene.

Styrets innstilling

Styret mener at avtalen må godtas. Den er nødvendig for å beskrive samarbeidet mellom de to partene. Den opprinnelige avtalen finnes ikke, denne avtalen erstatter den opprinnelige.

Avtalen må godtas slik at sameiet kan stiftes.

Forslag til vedtak

Sameieavtale mellom Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag godtas.

Vedlegg

4. vedtekter sameie.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Aronsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Espen Rydland

Styrets årsrapport

Styret i borettslaget har ansvaret for den daglige driften av borettslaget. Dette innebærer både betaling av offentlige utgifter, forsikring osv., men også å ta vare på bygget og sørge for et hyggelig miljø. Dere, som beboere, spiller også en rolle i å opprettholde miljøet.

I løpet av perioden har trappeoppgangen blitt malt og nye lamper montert. Lampene har LED-pærer og skrur seg automatisk av når det ikke er noen personer i trappeoppgangen. Styret har planer om å dekorere inngangspartiet med bilder fra borettslaget, men dette har enda ikke blitt gjennomført. De fleste av dere har nok også lagt merke til at stikkledning for drikkevann blir byttet. Borettslaget mottok pålegg om å bytte denne etter at Vann- og Avløpsetaten påviste lekkasje.

Heisen har vært problematisk det siste året, spesielt har det vært problemer med dørene i fjerde etasje. Serviceteknikker fra Kone har vært innom flere ganger i løpet av året, og han utbedret feil med dørene forrige gang han var på besøk. Serviceteknikker har foreslått at vi kan bytte dører i heisen for å gjøre driften av heisen mer stabil. Styret venter på et tilbud på dette, bytte av dører antas å være rimeligere enn å bytte heis. I tillegg til å være kostbart kan heissjaktens utforming gjøre det komplisert å bytte heis.

Styret har ikke hatt anledning til å se nærmere på kjelleren for å kartlegge behov for utbedringer der. Styret har heller ikke hatt anledning til å opprettholde arbeidet med å kartlegge status på vinduer og behov for utskifting i perioden.

Ordensreglene for borettslaget er revidert. Reviderte regler blir lagt frem på årsmøtet for godkjenning av beboere. Styret har, sammen med representanter for Tinden Eiendom, utarbeidet en avtale for sameiet mellom borettslaget og Tinden Eiendom. Denne avtalen må også godkjennes av årsmøtet.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 390 792 lavere enn budsjettert og skyldes en tastefeil i budsjett «andre inntekter».

Driftskostnadene er kr 205 134 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak maling av trapperom og dører.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler kr 2 329 558,- (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 329 558.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

VARDØGATA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 883 678 672, KUNDENR. 5415

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 623 938**	**2 312 053**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		114 615	1 113 895
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-408 995	-424 895
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-377 115
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-294 380**	**311 885**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 329 558**	**2 623 938**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 435 333	2 820 614
Kortsiktig gjeld	-105 775	-196 675
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 329 558**	**2 623 939**

VARDØGATA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 883 678 672, KUNDENR. 5415

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		904 610	851 302	916 908	903 072
Innkrevde felleskostnader	2	2 295 209	2 202 769	2 373 092	2 502 928
Innbetalinger		0	155 119	0	0
Andre inntekter	3	3 704	32 118	304 315	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 203 523**	**3 241 307**	**3 594 315**	**3 406 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 500	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 585	-10 134	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-100 940	-95 993	-101 300	-106 000
Konsulenthonorar	7	-69 112	-22 476	-5 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-894 909	-300 475	-446 000	-611 000
Forsikringer		-230 511	-291 362	-319 450	-277 000
Kommunale avgifter	9	-418 841	-474 562	-539 795	-472 820
Energi/fyring		-131 118	-137 210	-200 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 048	-217 404	-243 150	-257 000
Andre driftskostnader	10	-187 005	-217 127	-216 700	-189 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 354 529**	**-1 835 203**	**-2 149 395**	**-2 191 820**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**848 994**	**1 406 104**	**1 444 920**	**1 214 180**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	377 115	0	0
DRIFTSRESULTAT		**848 994**	**1 783 219**	**1 444 920**	**1 214 180**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	76 158	62 357	0	30 000
Finanskostnader	12	-810 537	-731 681	-814 000	-902 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-734 379**	**-669 324**	**-814 000**	**-872 000**
ÅRSRESULTAT		**114 615**	**1 113 895**	**630 920**	**342 180**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		114 615	0		
Til annen egenkapital		0	1 113 895		

VARDØGATA 1 BORETTSLAG
ORG.NR. 883 678 672, KUNDENR. 5415

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	68 957 313	68 957 313
Tomt		2 480 000	2 480 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**71 437 313**	**71 437 313**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		62 717	59 695
Andre kortsiktige fordringer	14	6 843	3 053
Driftskonto OBOS-banken		1 286 482	1 716 221
Sparekonto OBOS-banken		1 079 291	1 041 644
SUM OMLØPSMIDLER		**2 435 333**	**2 820 614**
SUM EIENDELER		**73 872 646**	**74 257 927**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Opptjent egenkapital	15	8 146 649	8 032 034
SUM EGENKAPITAL		**8 150 549**	**8 035 934**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	13 630 222	14 039 217
Borettsinnskudd	17	51 986 100	51 986 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		**65 616 322**	**66 025 317**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		68 437	54 864
Påløpte renter		4 358	70 313
Påløpte avdrag		0	33 192
Påløpte kostnader		0	5 327
Annen kortsiktig gjeld	18	32 980	32 980
SUM KORTSIKTIG GJELD		**105 775**	**196 675**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**73 872 646**	**74 257 927**
Pantstillelse	19	78 741 700	78 741 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025
Styret i Vardøgata 1 Borettslag

Rolf Andreas Lauten Carl-fredrik Øwre Espen Dag Rydland

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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.

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 106 423
Garasjeleie	230 328
Strøm motorvarmere	25 620
Parkeringsleie	10 968
Eiendomsskatt	4 596
Kapitalkostnader på IN-lån	438 074
Kapitalkostnader IN lån II	462 746
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 853
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 937
Overført til kapitalkostnader	-904 610
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 377 935**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-69 464
Strøm elbil	-8 235
MC Parkering	-5 027
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 295 209**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasje leie	1 752
Salg av nøkler/brikke	1 738
Parkering leie	214
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 704**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 585.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 250
OBOS Prosjekt AS	-7 537
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 825
Kappland Arkitekter AS	-52 500
SUM KONSULENTHONORAR	**-69 112**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-374 940
Drift/vedlikehold VVS	-105 485
Drift/vedlikehold elektro	-120 505
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 178
Drift/vedlikehold heisanlegg	-173 833
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-98 768
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 201
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-894 909**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 608
Vann- og avløpsavgift	-295 443
Renovasjonsavgift	-118 791
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-418 841**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 590
Verktøy og redskaper	-5 441
Lyspærer og sikringer	-5 176
Vaktmestertjenester	-81 208
Renhold ved firmaer	-76 807
Andre fremmede tjenester	-829
Andre kontorkostnader	-1 008
Telefon, annet	-1 785
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-6 718
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-187 005**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 394
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 647
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 117
SUM FINANSINNTEKTER	**76 158**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-98 939
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-346 023
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-365 478
Renter på leverandørgjeld	-97
SUM FINANSKOSTNADER	**-810 537**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2001	68 957 313
SUM BYGNINGER	**68 957 313**

Tomten ble kjøpt i 2001.
Gnr.227/bnr.452
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	6 843
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 843**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	5 190 591
Egenkapital fra IN tidligere år	3 807 654
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-851 596
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**8 146 649**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Opprinnelig 2010	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 216 676	
Nedbetalt i år	215 886	
		-1 567 438
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 42 år.		
Opprinnelig 2008	-9 539 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 576 629	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	93 904	
Nedbetalt tidligere, IN	2 002 297	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-5 866 170
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 42 år.		
Opprinnelig 2008	-9 810 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 708 824	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	99 205	
Nedbetalt tidligere, IN	1 805 357	
Nedbetalt i år, IN	0	

	-6 196 614
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-13 630 222**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2001	-51 986 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-51 986 100**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Midlertidig deposita	-32 980
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-32 980**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	51 986 100
Pantelån	13 630 222
Påløpte avdrag	0
Beregnede IN-forpliktelser	2 956 058
TOTALT	**68 572 380**

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

Bygninger	68 957 313
Tomt	2 480 000
TOTALT	**71 437 313**

Montering av varmepumpe

1 message

Håkon Weløy Aarseth <haakon.weloy.aarseth@gmail.com> Sun, 6 Apr 2025 at 15:25
To: Vardøgata 1 Borettslag <vardogata1@gmail.com>

Heihei,

her kommer en oppfølging av møtet jeg hadde med dere i fjor, der vi diskuterte muligheten for å installere varmepumper i borettslaget. Siden da har jeg gjennomført befaringer med flere leverandører, og innhentet to konkrete pristilbud.

Formålet med denne rapporten er å oppsummere de tekniske vurderingene og tilbudene, og å be styret vurdere om dette kan settes opp som en sak til årsmøtet 2025. Jeg er fremdeles interessert i å få installert varmepumpe, og det hadde vært fint å avklare om det er andre beboere som har samme ønske.

Teknisk vurdering etter befaringer

Følgende tema ble diskutert med montørene og også nevnt i møtet med styret:

1. Bæreevne på tak

- Ingen av montørene mener dette er et problem.
- Hver utedel veier ca. 45 kg, og taket er dimensjonert for snølast.
- Anbefales likevel å innhente vurdering fra bygningskyndig hvis man ønsker å være helt trygg.

2. Plassering

- Utedelene kan plasseres på stativ uten inngrep i taket.
- Anbefalt løsning er to og to maskiner mot hverandre, fordelt jevnt over taket.
- Krever heising med lift og eventuelt stenging av gate i en kort periode.

3. Vibrasjon og lyd

- Monteres med vibrasjonsdempere (isopor, treverk og gummimatter).
- Lyd ute er svært lav – tilsvarer summing under drift, lavere på kjøling enn ved oppvarming.
- En testmontering kan eventuelt brukes for å demonstrere lydnivå for beboere.

4. Rørføring

- Anbefales lagt utenpå vegg ved siden av eksisterende takrenner, skjult i kabelkanal (140 x 70 mm).
- Ikke egnet å bruke eksisterende ventilasjonssjakter.
- Rørene lager ingen lyd og kan føres elegant ned til hver leilighet.
- Rørføring over terrasser i 5. etasje må avklares og godkjennes, og bør utføres på en ryddig måte som ikke sjenerer.

5. Elektrisk tilkobling

- Toshiba-modeller tillater strømtilførsel via innedel, som kobles til leilighetens strøm.
- Dette forenkler installasjon og gjør at kostnad belastes den enkelte.

6. Valg av innedel

- Opp til den enkelte beboer. Kan lages standardisert løsning for rørinntak.
- Spesialtilpasninger betales av beboer.

7. Reparasjon og vedlikehold av tak

- Ved fremtidig takarbeid anbefales demontering og flytting av maskiner midlertidig.
- Maskinene kan flyttes innenfor soner på taket mens arbeidet pågår og remonteres etterpå.

Kostnadsbilde

- Varmepumpe (inkl. enhet): 20 000–25 000 kr
- Montering per enhet: 5 000–10 000 kr
- Totalkostnad per leilighet: ca. 25 000–35 000 kr, avhengig av modell og løsning

---

Innhentede tilbud

1. Tilbud fra 24/7 Kjølevakten AS (oktober 2024)

- Mitsubishi GUSSURI 4100 (39 stk)
- Komplett installasjon med utedel/innedel, gass, rør, arbeid, lift m.m.
- Totalpris: 1 014 886,25 kr inkl. mva
- Pris per leilighet (om alle deltar): ca. 26 000 kr
- Tilbudet gjelder som en felles bestilling for hele borettslaget

2. Tilbud fra Selen Varmepumpe Service

- Toshiba Polar 25 og 35 – individuelt pr. leilighet
- Inkluderer: standard innedel, utedel og montering
- Pris:
  - Polar 25: 30 795 kr inkl. mva
  - Polar 35: 33 795 kr inkl. mva
- Elektrikerarbeid og lift ikke inkludert
- Egnet som individuell løsning

Forslag til videre prosess

Jeg ønsker styrets tilbakemelding på følgende:
1. Er dette en sak som styret støtter at blir tatt opp på årsmøtet?
2. Bør det gjennomføres en interesseundersøkelse blant beboerne i forkant?
3. Ønsker styret å jobbe frem et rammeverk som åpner for individuell installasjon, innenfor felles tekniske og estetiske føringer?

Oppsummering

Dette er en mulig løsning som:

- Kan forbedre inneklima for de som ønsker det
- Kan gjennomføres uten merkostnader for borettslaget
- Ikke krever omfattende inngrep i tak eller fasade, og kan skjules på en god måte
- Kan gjennomføres individuelt eller som fellesramme

Jeg håper styret ønsker å ta denne saken videre, og ser frem til deres vurdering og innspill til hvordan vi best går frem.

Håkon Weløy Aarseth
95436933

[Quoted text hidden]

4 attachments

- **Fasade slik den skal bli2.png**
  3.3 MB
- **g8quzd54gpl206ecz2ue.pdf**
  37 KB
- **nsvap3d6unn2fkrwc0qg.pdf**
  37 KB
- **Tilbud - 11.10.2024.pdf**
  329 KB

HUSORDENSREGLER

VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Vedtatt på årsmøte 13.5.2025

1. **Gyldighetsområde**

   Alle andelseiere plikter å følge husordensreglene. Andelseierne er ansvarlige for at reglene også blir overholdt av andre medlemmer av husstanden, fremleiere og andre som er gitt tilgang til leiligheten og fellesarealene.

   Andelseiere er erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet av ovennevnte personer.

2. **Bruk av leiligheten**

   Leiligheten skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.

   Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være ro.

   Skal en andelseier pusse opp eller arrangere fest med høy lyd, varsles dette ved å henge opp en lapp på tavlen ved inngangen.

   Det kan gis adgang til fremleie av leiligheten for inntil tre år. Dette forutsetter at andelseieren eller en nærstående av andelseieren har bodd i leiligheten i minst ett av de siste to årene. Andelseieren må søke styret om fremleie på eget skjema, som en finner på OBOS sine nettsider. Styret kan bare avslå søknaden dersom det foreligger omstendigheter ved den som skal bruke boligen som gjør at avslaget fremstår som saklig, typisk en berettiget frykt for at vedkommende vil være til sjenanse for de øvrige beboerne. Ulovlig fremleie anses som alvorlig mislighold og kan i ytterste fall medføre krav om salg av leiligheten.

   Det er lov til å leie ut rom i leilighet som andelseieren selv bor i uten godkjennelse av styret.

   Alt vedlikehold innenfor egen inngangsdør er andelseierens eget ansvar. Terrasse uten felles tilgang er å regne som innenfor egen inngangsdør og andelseier plikter å vedlikeholde den på like linje med leiligheten. Feil eller mangler skal meldes styret snarest.

   Andelseiere plikter å ha røykvarslere og brannslukkingsutstyr i leiligheten og å vedlikeholde dette.

   Ved skader i den enkelte leilighet, som dekkes av borettslagets forsikring, deles egenandelen likt mellom andelseier og borettslaget.

Ved renovering av andelseierens leilighet skal gjeldende regler følges. Det er ikke tillatt å gjøre endringer i bygningsmessige konstruksjoner, som takhimlinger eller rominndeling eller endringer av felles rørføringer eller elektrisk anlegg uten søknad til styret. Gjør man slike tiltak, vil borettslaget kunne stille andelseieren ansvarlig. Tilbakeføring og erstatning kan bli krevet.

Forårsaker man skader på felles bygningsmasse eller utearealer, skal man uten opphold varsle styret. Alle andelseiere har på samme måte plikt til å varsle om skader de måtte oppdage i egen leilighet eller fellesarealer.

3. **Fellesarealer**

Alle fellesarealer skal holdes ryddige og ikke brukes til oppbevaring av private eiendeler. Løsøre som er hensatt i fellesarealer uten tillatelse blir fjernet uten varsel.

Det er ikke tillatt å sette søppel i fellesarealene. Søppel og returpapir/pappesker som ikke får plass i søppelkassene må andelseier selv ta hånd om. Oppgangene skal ikke brukes til andre eiendeler som tilhører andelseieren.

Sykler og barnevogner kan parkeres på utendørs fellesarealer, men da på en slik måte at de ikke er til hinder for andre.

Dørene inn til oppgangen, svalgangene, bakgården, garasjeanlegget og bodene i kjelleren skal holdes låst. Det er ikke tillatt å sette noen av disse dørene åpne uten av de er under konstant tilsyn.

Det skal være ro på takterrassen og i gårdsrommet mellom kl 23:00 og kl 09:00.

Plakater skal kun settes opp på oppslagstavla ved inngangen.

Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesarealer.

Fortauet mot Vardøgata og veiarealet i Bodøgata er borettslagets ansvar. Her er det ikke tillatt å hensette ting. Har man behov for dette for eksempel i forbindelse med renovering, må en ta kontakt med styret og få anvist plass. Parkering for kortere tidsrom er tillatt med gyldig oblat.

Takterrassen og gårdsrommet er til felles bruk. Andelshavere som bruker takterrassen og gårdsrommet anmodes om å bidra til å holde det rent og ryddig og ta godt vare på møbler og planter som borettslaget har anskaffet. Etter bruk skal takterrassen og gårdsrommet forlates slik de var før bruk. Dette betyr at puter skal plasseres i putekasser, grill skal rengjøres, parasoller skal tas ned og søppel skal tas med.

All aktivitet må skje uten sjenanse for andre. Det er ikke tillat med høy musikk, løse hunder mv. Er noen til sjenanse kan de bli bedt om å forlate takterrassen eller gårdsrommet.

Takterrassen
Andelseieren kan med seg inntil 10 gjester på takterrassen. Det er andelseiers ansvar å sørge for at gjester følger reglene for oppførsel på takterrassen. Det er ikke anledning til å reservere plass på takterrassen.

Gårdsrommet
Sykler parkeres på egne stativer. Styret varsler opprydding en gang i året. Da vil sykler som ikke er merket slik styret har bedt om bli fjernet.

Garasjen
Andelseiere har fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser i garasjen. Er det venteliste på tildeling av parkeringsplass, kan ikke hver andelseier forvente å få leie mer enn en plass.

Andelseier leier kun areal innfor oppmerket plass. Kjøretøy som er plassert utenfor det oppmerkede arealet vil bli tauet bort uten forvarsel. Parkeringsplassen skal kun benyttes til kjøretøy med tilbehør og det er ikke tillatt å lagre andre eiendeler der.

Svalgangene
Svalgangene brukes til felles ferdsel og er en viktig rømningsvei i tilfelle brann. Svalgangene skal ikke brukes til oppbevaring av sykler, annet løsøre og søppel. Andelseieren kan der hvor det ikke er til hinder for andre plassere små utemøbler.

4. **Dyrehold**

Det er tillatt å ha husdyr så lenge disse ikke er til sjenanse for øvrige andelseiere. Hunder skal alltid holdes i bånd. Katteiere er ansvarlig for utplassering av kattetoaletter.

5. **Kontakt med styret**
Andelshavere kan henvende seg til styret gjennom borettslagets mail vardogata1@gmail.com og Vibbo. Tavla ved inngangen brukes til info fra styret og informasjon mellom andelseiere.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET T72/V1

Vedtatt i årsmøte
den.....
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er «Sameiet T72/V1», og har gårdsnummer 227 og bruksnummer 452 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 4.5.2000.

Disse vedtektene erstatter dem som ble vedtatt ved opprettelsen, da hverken offentlige arkiver/registre eller representanter for dagens eiere har de opprinnelige dokumentene.

Sameiet har to adresser, Trondheimsveien 72 og Vardøgata 1, begge i Oslo kommune. Næringsseksjonen bruker Trondheimsveien 72. Borettslaget bruker Vardøgata 1.

Sameiet består av 1 boligseksjon og 1 næringsseksjon. Eierandelene er fordelt etter sameiebrøken fra Grunnboken:

Næringsseksjon	940/3344
Boligseksjon	2404/3344

Boligseksjonen er organisert som Vardøgata 1 Borettslag, org nr. 88367872

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. Sameiebrøken er definert ut ifra registrerte arealer på de to seksjonene.

I tillegg til bygget og tomten er et stykke av Bodøgata/Solhaugata en del av Sameiets eiendom. Formelt er denne delen av eiendommen fellesareal i sameiet, og den brukes til varelevering til næringsseksjonen og gjesteparkering for borettslaget. Dette området betraktes som fellesareal.

2.2. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Dersom en av seksjonseierne ønsker å dele sin seksjon (seksjonere) må dette forelegges årsmøtet for beslutning.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Unntatt denne regelen er overdragelser/fremleieforhold av andeler internt i Borettslaget Vardøgata 1.

2.3. Seksjonseierens rett til å bruke seksjonen og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin seksjon. 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.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Sameiet følger borettslagets husordensregler. Endringer i borettslagets husordensregler skal meddeles sameiet.

Hovedvannledning inn i sameiet, og den elektriske hovedtavlen til begge seksjoner, befinner seg i kjelleren i Borettslaget. Næringsseksjonen gis tilgang til disse rommene ved behov.

Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes slik at den andre seksjonen påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.4. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for den andre seksjonen.

3. FELLESKOSTNADER

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

Sameiets løpende felleskostnader er i hovedsak utgifter til forsikring av bygningsmasse, løpende vedlikehold, vann og renovasjonsavgifter, og andre kommunale og statlige avgifter. Disse fordeles mellom seksjonene etter eierbrøk. I praksis ordnes dette ved at Vardøgata 1 Borettslag fakturerer næringsseksjonen fortløpende.

Kostnader knyttet til vedlikehold, rehabilitering og utbedringer av sameiet deles mellom seksjonene etter eierbrøken.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde seksjonen

Seksjonseierne skal vedlikeholde seksjonen slik at skader på fellesarealene og den andre seksjonen forebygges, og slik at den andre seksjonseieren slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til seksjonen.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:
a) inventar
b) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseierne skal vedlikeholde våtrom, slik at lekkasjer unngås. Det skal ved utbedringsarbeider benyttes faglært kompetanse.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre seksjoner. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. 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.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet har ansvar for å holde bygg og fellesarealer forsvarlig vedlike. Vedlikehold skal utføres for å forebygge skader og opprettholde en tilfredsstillende standard på bygg. Vedlikehold omfatter reparasjon og utskifting når dette er nødvendig og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom seksjoner, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner

gjennom seksjonene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren Den enkelte seksjon har selv ansvaret for utskifting av vinduer og dører i seksjonen.

Følgende bygningselementer defineres som felles for sameiet:

- Fasader mot Trondheimsveien, Vardøgata, Bodøgata/Solhauggata og gårdsrom og innebygget gavlvegg mot Solhauggata Borettslag (Trondheimsveien 74)
- Tak over bygningsmasse i 5. etasje, takterrasse i 5. etasje og gårdsrom
- Gulv, tak og vegger i kjeller og garasje

Følgende bygningselementer er Borettslagets ansvar:
- Svalganger og vindeltrapp i gårdsrom

Utskifting av vinduer og ytterdører i de to seksjonene er den enkeltes seksjonseiers ansvar.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til seksjonen for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i seksjonene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på seksjonene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av styret. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis oppførselen til brukerne av en av seksjonene medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke tabeslutninger som er egnet til å gi en av seksjonseierne eller utenforstående en urimelig fordel på den andre seksjonseiers bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom seksjonseierne ikke er blitt enige om noe annet. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer

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

Borettslaget viderefakturerer felleskostnader til næringsseksjonen etter sameiebrøken. Fortrinnsvis skal viderefakturering skje løpende, men etter avtale mellom partene kan andre ordninger brukes. Det er årsmøtets oppgave å gå igjennom felleskostnader og kontrollere at viderefakturering har skjedd som avtalt.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Styret i sameiet har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Et styremedlem kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Styremedlemmer har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har rett til å uttale seg.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. På årsmøtet stemmes det med utgangspunkt i sameiebrøken. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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 eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 en vesentlig endring av sameiets karakter

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

7.11. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

7.13. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Det skal tilstrebes at styret i sameiet består av tre representanter; to fra borettslaget og en fra næringsseksjonen.

Med mindre annet er bestemt fungerer lederen i styret i Vardøgata 1 borettslag som styreleder i sameiet med utgangspunkt i sameierbrøk. I tillegg legges det opp til at Styret består av en representant fra Vardøgata 1 borettslag og en representant fra næringsseksjonen, til sammen tre medlemmer.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styremedlemmene fra Borettslaget velges fra styret i Borettslaget. Eier av næringsseksjonen utpeker en kandidat til sameiets styre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, ledes møtet av Borettslagets andre styrerepresentant.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede og begge seksjonene er representert. Står stemmene likt legges sameiebrøken til grunn for vekting av stemmene. Styret skal tilstrebe å komme til enstemmighet.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.

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.

8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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 seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VARDØGATA 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VEKWX-E27X8-OCELL-ILFZJ-E0KKP-738KD

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-03 12:53:29 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: VEKWX-E27X8-OCELL-ILFZJ-E0KKP-738KD

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 signatørenes 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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.25
Selskapsnummer: 5415 **Selskapsnavn:** VARDØGATA 1 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rolf Andreas Lauten er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

HuaQin Ng er valgt som protokollvitne.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Forslag om montering av varmepumper i borettslaget

Styret støtter ikke forslaget. Styret i borettslaget arbeider ikke videre med forslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Oppdaterte ordensregler i borettslaget

Reviderte ordensregler vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Vedtekter sameie Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag

Sameieavtale mellom Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag godtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jon Aronsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Espen Rydland

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VARDØGATA 1 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 883678672
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mai kl. 09:00 til 16. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Rolf Andreas Lauten er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår HuaQin Ng som protokollvitne.

> **Forslag til vedtak:**
> HuaQin Ng er valgt som protokollvitne.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forslag om montering av varmepumper i borettslaget

Fremmet av: Håkon Weløy Aarseth

Styret har mottatt forslag om at man skal tillate montering av varmepumper i på taket. Tilførselsledninger for varm eller kald luft er foreslått montert på og langs fasade. Videre er det foreslått en løsning hvor varmepumpen er koblet direkte til hver leilighet slik at det ikke skal bli noe ekstra arbeid med å fordele kostnader for strømforbruk. Forslaget styret har mottatt er godt utredet og det antydes en kostnad for hver leilighet på 25000-35000. Beskrivelse av forslaget finnes som vedlegg.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget.

Styret er usikre på om montering av kanaler på fasader vil utgjøre en fasadeendring, og hva som eventuelt kreves for å få en slik endring godkjent. Styret er også usikker på hvordan ledninger/kanaler skal strekkes over fasader slik at alle leiligheter skal kunne koble seg til en varmepumpe, men dette kan utredes.

Taket er sameiets eiendom. Installasjon av varmepumper bør gjøres som en felles løsning for hele borettslaget, styret ønsker ikke gjentatt installasjonsarbeid på taket. Arbeid på taket skal gjøres i styrets regi, beboere skal ikke ha anledning til å gjøre private installasjoner på taket.

Styret mener at hvis forslaget vedtas at det skal monteres ledninger/kanaler fra tak med tilkoblingsmuligheter for alle leiligheter i en operasjon. Dette for å sørge for en helhetlig løsning, styret ønsker ikke gjentatte

monteringer av kabel/ledninger på fasade. Leiligheter i femte etasje har private terrasser. Det forutsettes at beboere med terrasser kan akseptere løsning med kanaler/ledinger på sine terrasser.

Styret mener at støy og vibrasjonsproblematikk må utredes bedre. Det er mulig at støy fra én varmepumpe ikke er til sjenanse, opp mot 39 varmepumper kan være til sjenanse. (Men, det er fint at minst en av leverandørene tilbyr seg å teste dette i forkant.) Opplevet støy og vibrasjon for leiligheter i femte etasje veier tungt, men også for felles bruk av takterrasse.

Fellesinstallasjon av kabler og eventuelle varmepumper må betales inn av hver leilighet. Med andre ord, hver leilighet må betale for installasjon av kabler og ledninger selv om de ikke ønsker å installere varmepumpe. Borettslaget kan ikke prioritere bruk av felles midler til å støtte en slik installasjon.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Oppdaterte ordensregler i borettslaget

Styret har revidert ordensreglene i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret ber om at reviderte ordensregler godkjennes. Se vedlagte ordensregler.

> **Forslag til vedtak:**
> Reviderte ordensregler vedtas.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Vedtekter sameie Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag

Tinden Eiendom (næringslokaler på gateplan) og Vardøgata 1 borettslag eier bygget med adresse Trondheimsveien 72/Vardøgata 1 sammen. Det finnes ikke noen avtale som beskriver samarbeidet mellom de to partene. Styret har i samarbeid med Tinden Eiendom utarbeidet en sameieavtale som dere må godkjenne. Avtalen beskriver rettigheter, plikter og samarbeid mellom de to partene.

Styrets innstilling
Styret mener at avtalen må godtas. Den er nødvendig for å beskrive samarbeidet mellom de to partene. Den opprinnelige avtalen finnes ikke, denne avtalen erstatter den opprinnelige.

Avtalen må godtas slik at sameiet kan stiftes.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameieavtale mellom Tinden Eiendom og Vardøgata 1 borettslag godtas.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Jon Aronsen (18 stemmer)
Hanne Haavik (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Aronsen
Hanne Haavik

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Espen Rydland (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Espen Rydland

Oslo

S-3696

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Trondheimsveien 72, Vardø gata 1, som omreguleres til byggeområde for boliger.

Vedtaksdato: 11.11.1998

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199707374

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 3699597

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

REGULERINGSBESTEMMELSER for Trondheimsveien 72 og Vardøgata 1

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 97043.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger

§ 3. Bebyggelsen skal ligge innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse og maks cotehøyder.
Gårdsplassen tillates overbygget med en etasje.
1.etasje tillates innredet til forretning inkludert areal under overbygget gårdsplass.

§ 4. Kjøreatkomst skal skje fra Trondheimsveien og fra Bodøgata over naboeiendom. Parkering etableres i egen kjeller og ved tinglyst erklæring på annen eiendom i nærheten i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.
Det skal avsettes parkeringsplass for bevegelseshemmede.

§ 5. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes utomhusplan som skal vise opparbeidelse av utearealer i gårdsrom samt arealer på tak.

§ 6. Bebyggelsen oppføres med 67,57% 3-roms og 4-roms leiligheter fordelt etter antall, og 75,44% 3-roms og 4-roms leiligheter fordelt etter areal. De resterende leiligheter oppføres som 2-roms leiligheter.

§ 7. Ved nybygging eller hovedombygging skal krav til støy fra veitrafikk og skinnegående trafikk tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Likeledes skal luftforholdene være tilfredsstillende i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets skriv IK-39/91 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Oslo

S-3491

Endret reguleringsplan for Trondheimsveien mellom Nybrua og Hammerfestgata som omreguleres fra off.traf.omr. (vei, fortau/ gatetun, annet veiareal og byggeomr.for boliger til off.traf.omr. (vei, kollektivfelt, fortau/gatetun, annet veiareal m.m.).

Vedtaksdato: 30.08.1995
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199304101
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING REGULERINGSPLAN FOR TRONDHEIMSVEIEN PÅ STREKNINGEN NYBRUA - HAMMERFESTGATA, ALT. 2.

§ 1. Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde: (vei, kollektivfelt, fortau/gatetun og annet veiareal).
Felles områder: (felles avkjørsel).

§ 3. Trondheimsveien på strekningen Nybrua – Hammerfestgata opparbeides i henhold til opparbeidelsesplan fra Statens vegvesen Oslo. Planen forelegges plan- og bygningsetaten og park- og Idrettsvesenet til uttalelse før opparbeidelse igangsettes.

§ 4. Strekningen mellom Blytts gate og Sverdrups gate skal være reservert buss og trikk, med unntak av **sørgående** trafikk

§ 5. til Trondheimsveien 25-29 (bensinstasjon m.m.)

§ 6. Foreliggende reguleringsplan overlapper reguleringsplanen for Nybrua og Krogstøtten som kun omfatter brukonstruksjonen av Nybrua og ikke omfatter trafikkarealet på overflaten av brua. Reguleringsplanen for Trondheimsveien mellom Nybrua og Hammerfestgata innvirker dermed ikke på reguleringsplanen for Nybrua og Krogstøtten.

Oslo

S-3026

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Rodeløkka, som omreguleres fra byggeområde for boliger til spesialområde - bevaring (bolig), samt oppdatering av øvrig regulering i området.

Vedtaksdato: 14.12.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198450034

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 9389

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR RODELØKKA.

$1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

$2. Området reguleres til følgende formål:
- Spesialområde bevaring (boliger med tilhørende anlegg)(felt A).
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (feltene B - Y)
- Fellesareal (opphold/lek, gangvei) felles avkjørsler.
- Byggeområde for kontorer (felt S,T).
- Byggeområde for industri (felt U).
- Tomt for offentlig bygning (felt V barnehage)(felt W syke- aldershjem, barnehage, transformatorstasjon).
- Offentlig trafikkområde (veier, parkeringsplasser).
- Friområde (park).

$3. Spesialområde - bevaring, felt A.
a) Bygningene avmerket som bevaringsverdige tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
b) Ubebygde arealer innenfor bevaringsområdet er regulert for oppføring av nye hus som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Utnyttelsesgraden kan i det enkelte tilfelle vurderes mellom 0,2 og 0,6. Maks. byggehøyde er 2 etasjer + innredet loft. Bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
c) Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i b.

$4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER.
I boligfeltene kan etter bygningsrådets skjønn tillates etablert nærbutikker, håndverksvirksomhet og annen service hvis formål er å tjene strøkets beboere, og hvis virksomhet ikke vil være til ulempe for beboerne.

På felt B kan oppføres tett småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer der hvor intet annet er angitt på reguleringskartet. Bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Nye bolighus skal tilpasses tilliggende bygningers karakter med hensyn til størrelse, takform og materialbruk. Maks U-grad=0,8.

På felt C kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer + under- etasje. Maks U-grad = 1.2.

På felt D kan oppføres blokkbebyggelse i 3 etasjer (Tromsøgata 17) og 4 etasjer (Tromsøgata 19 og 21 og del av nr.25). Maks U-grad=1,2.

På feltene E, F, G, H - vestre del og R kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5.

På felt F 11 kan oppføres bebyggelse i maks 2 etg. Maks U-grad = 0,6.

På felt H - østre del kan bebyggelsen oppføres i inntil 6 etasjer + tilbaketrukket 7. etasje. Mot Trondheimsveien kan forretning tillates i 1. etasje.

På feltene J, K, L og Q kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5. etasjer. Maks U-grad = .1,5
Mot Verksgata og Karlstadgata kan forretning tillates i 1. etasje. Mot Gøteborggata kan tillates innpasset 1.500 m2 gulvareal til industrivirksomhet.

På felt M kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5.

Det kan innpasses trygdeboliger og helse- velferdssentral i kvartalet. Mot Karstadgata kan forretning tillates i 1. etasje.

På felt N kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5. Det kan innpasses ca. 500 m2 gulvareal til møtelokaler for Sofienberg Menighet.

På felt Y kan oppføres boliger i maks 3 og 4 etasjer, med U-grad maks. 1,5.

$5. Byggeområde for kontorer, på feltene S og T kan oppføres bygninger i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 2,0
Mot Trondheimsveien kan forretning tillates i 1. etasje.

$6. Byggeområde for industri, på felt U kan oppføres bygninger i inntil 5 normaletasjer. Maks U-grad = .1,5 Det må ikke etableres virksomhet som har uheldige virkninger på omgivelsene.

$7. Tomt for offentlige bygninger.
På felt V kan oppføres bygning for barnehage i inntil 2 etg. På felt W kan oppføres bygning for syke-aldershjem, barnehage, småbarnstue og transformatorstasjon.
Syke-aldershjem og barnehage kan oppføres i henholdsvis 8 og 2 etasjer + underetasje.

$8. Parkering.
I. Parkering skal fortrinnsvis skje på egen grunn der hvor tomte- forholdene gjør dette mulig og dersom eiendommen ikke disponerer plass i fellesanlegg. For boligfeltene gjelder særskilt:
   a) Småhusbebyggelse (feltene A og B)
      Ved oppføring av flere sammenhengende boligenheter skal parkering skje i garasjekjellere under feltene F, G, H, J og K.
   b) Blokkbebyggelse (felt C, D, E, F, G, H, J, K, L, M, N, P, Q, R).
      Parkering skal skje i garasjeanlegg under blokkene.
   c) På felt Y skal det opparbeides bilplasser i underetasje etter normen 0,8 pr. leilighet.
      Eiendommen gis atkomst fra Tromsøgata.

II. Det skal anordnes parkeringsplasser etter følgende norm:
   a) Boliger (nye og utbedrete)
      Leiligheter 3 rom og større i en og tomannsbolig, lavhus, 1,0 plass pr. leilighet.
      Leiligheter 3 rom og større i flerfamiliehus/blokk, 0,8 plass pr. leilighet.
      Leiligheter mindre enn 3 rom, 0,6 plass pr. leilighet.
      Besøksparkering: 0,1 plass pr. leilighet.
      Trygdebolig: 0,2 plass pr. leilighet inkl. besøksparkering.
   b) Ervervsparkering:
      Langtidsplasser for ansatte tillates ikke.
      Besøksparkering:

Kontor	:	3 plasser/1000 m2
industri	:	2 plasser/1000 m2
lager	:	1 plass/1000 m2
butikk	:	20 plasser/1000 m2 salgsareal
restaurant	:	14 plasser/100 sitteplasser
sykehjem	:	20 plasser/100 senger

      Det må avsettes tilstrekkelig areal til av- og påleggingsplasser + eventuelt beredskapsparkering på egen grunn.

$10. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel fra Helgesens gate skal være felles for Helgesens gate 60, Rathkes gate 19 og Langgata 1.
Felles avkjørsel fra Langgata skal være felles for Langgata 31, 31b, 33, 35, 35b, 37, 39, 41 og fellesareal II.
Felles avkjørsel fra Bodøgata/Solhauggata skal være felles for Bodøgata 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, Solhauggata 5, Tromsøgata 19, 21.
Felles avkjørsel fra Tromsøgata (Snippen) skal være felles for Helgesens gt. 62, Snippen 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 17, 19, 23, 25 og Tromsøgt. 2.

$11. Felles areal (opphold/lek, gangvei)
Fellesarealene I-III, samt gangatkomst til disse skal være felles for boligfeltene A, B, C og E etter følgende oppdeling:
I. er felles for eiendommene i feltene A og B som ligger innenfor området begrenset av Langgata, Solhauggata,Tromsøgata, Snippen og Verksgatas gangveiforbindelse til Langgata, felt C samt Langgata 6, 8,10 og 10B. Gangvei mellom Snippen og Solhauggata og Snippen og Tromsøgata skal være åpen for nødkjøring fram til boligene.

II. er felles for eiendommene i feltene A og B som ligger innenfor området begrenset av Tromsøgata, Solhauggata, Langgata og plan- områdets begrensning mot nordøst samt del av boligfelt A nordvest for Langgata med nummer til denne fra og med nr. 12 til og med nr. 46 og Solhauggata 19.

III. er felles for eiendommene i feltene A og E som ligger innenfor området begrenset av Trondheimsveien og feltene F, S, G, T, Vardøgata, Tromsøgata og planens begrensning mot nordøst.

Øvrige fellesareal er felles for de eiendommer som ligger innen vedkommende felt (D, F, G, H, J, K, L, M og N).

Fellesareal (gangvei) mellom felles avkjørsel (fra Langgata og barnehage (felt V) skal være felles for barnehagen og brukerne av den felles avkjørsel.

Fellesareal (gangvei) mellom Fjellgata og Langgata skal være felles for eiendommene i felt A som ligger nordvest for Fjellgata, samt del av felt sydøst for Fjellgata med nummer til denne fra og med nr. 3 til og med nr. 45, Verksgata 15 og Solhauggata 20.

$12. Offentlige gangveier

Offentlig gangvei langs Snippen skal være åpen for nødkjøring fram til boligene.
Eiendommene Verksgata 9, Hammerfestgata 11 og Tromsøgata 29, 31 og 34 gis atkomst via offentlig gangvei.

$13. For boligfelt som utbygges med flere boliger under ett (feltene B, F, G, H, J, K, M) skal bebyggelsesplan for de enkelte felt eller deler av disse forelegges bygningsrådet til godkjenning. Sammen med bebyggelsesplan for området skal innsendes utomhusplan som viser lekearealer, beplantning osv. i henhold til paragraf 69 i plan- og bygningsloven. For de andre feltene skal plan over den bebygde del av tomten innsendes samtidig med søknad om byggetillatelse for den enkelte eiendom.

$14. Nettstasjoner skal innpasses i samråd med Oslo lysverker.

$15. Før bygningsarbeidet som nevnt i plan- og bygningslovens paragraf 93 iverksettes, skal byantikvaren ha hatt anledning til å uttale seg.

$16. Ved restaurering eller nybygg må miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Det må redegjøres for støyreduserende tiltak i forbindelse med byggemelding.

Nabolagsprofil

Vardøgata 1 - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 388 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Sofienberg Linje 17	1 min 0 km
Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	4 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	8 min 0.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.9 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	3 min 0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	10 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

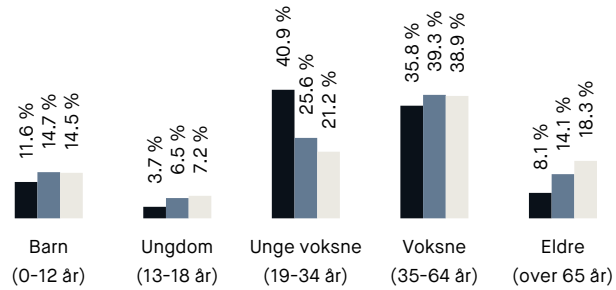
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rodeløkka	5 614	3 330
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	2 min 0.1 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	3 min 0.2 km
Hammerfestgata barnehage (1-5 år) 53 barn	4 min 0.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Rodeløkka Post i butikk	1 min 0 km
Kiwi Trondheimsveien	1 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Trikk
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

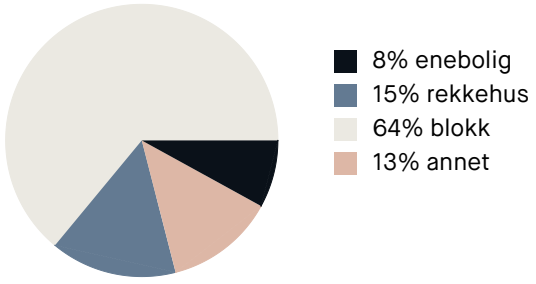
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Sofienberg ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
Aksiseboden borettslag balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Fresh Fitness - Carl Berner	4 min
SATS Carl Berner	10 min

Boligmasse



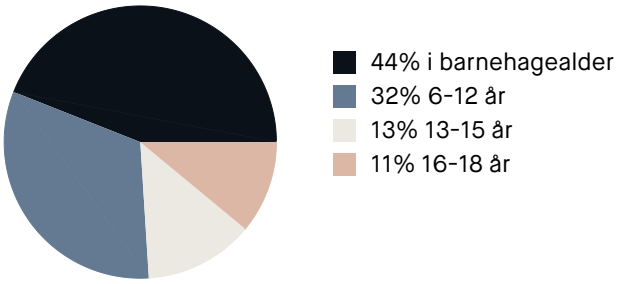
«Byhygge!»

Sitat fra en lokalkjent

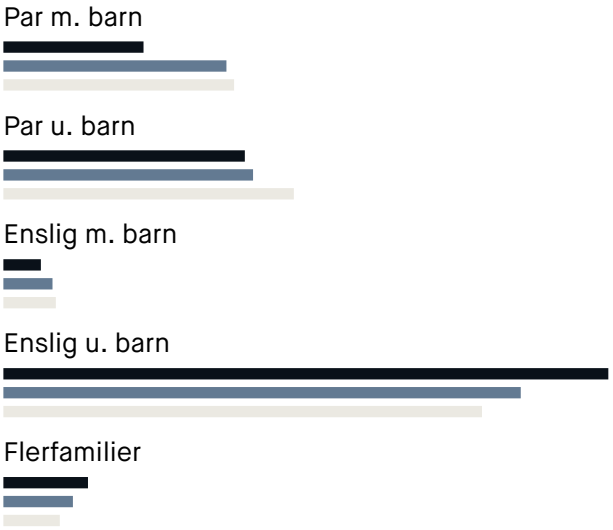
Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	7 min
Vitusapotek Carl Berner	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



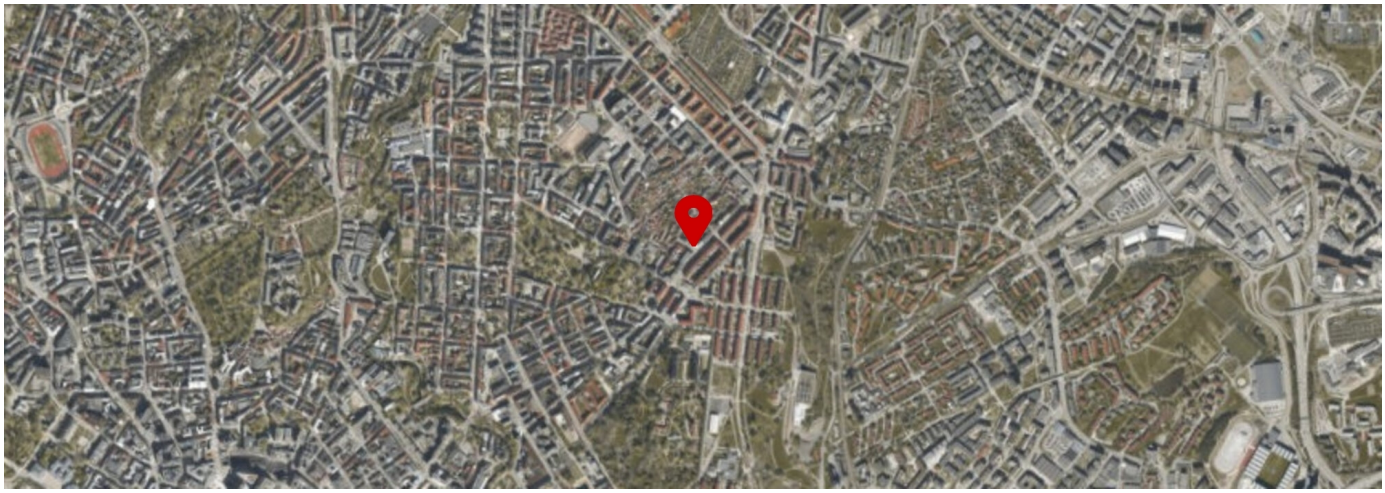
Familiesammensetning

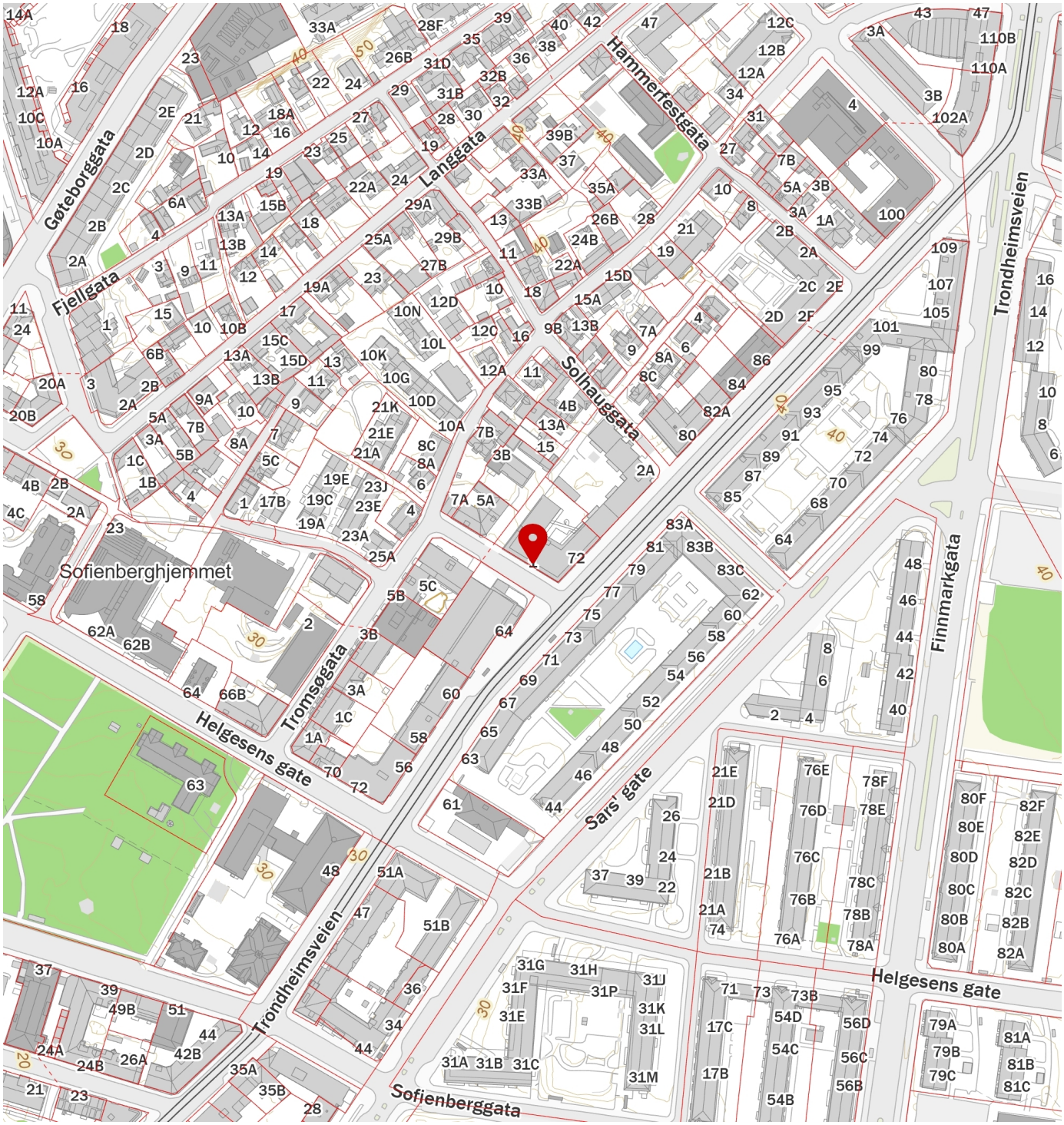


Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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