Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Schultz' gate 1
0365 OSLO
Gnr./Bnr.: 215/20
Seksjonsnr./Andelsnr. : 8/5
Oslo kommune

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 86 m²

Totalt bruksareal (BRA): 86 m²

Befaring

Befaringsdato: 23.05.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

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

Lars Erik Bergersen

Signatur inspektør: Lars Erik Bergersen

Mobil: 91813681

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten 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, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. 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 og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. 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 risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og 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	23.05.2025
Referansenummer	15071964
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-25-1162
Hjemmelshaver/selger	Sara Sofie Moksness
Bygningssakkyndig inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Sara Sofie Moksness
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	26.05.2025 10:05

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Schultz' gate 1
Postnummer/sted	0365 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	215/20
Seksjonsnr./Andelsnr.	8/5
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET BOGSTADV 39
Tomt	Eiet tomt: 716 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1932		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Bogstadveien 39 beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Borettslaget består av 8 seksjoner med felles tomteareal. Felles asfaltert bakgård samt takterrasse. Parkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligbygg over 8.etasjer. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i malt murpuss. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran(ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør av tre, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra 1983. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles varmesentral.

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trapperom med heis. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, to soverom, bod, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer en bod i 8.etasje.

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		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Vannbåren varme	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)				
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
8.etasje		2		2	
		Bod			
3.etasje	84			84	
	Entré, bad, to soverom, bod, stue og kjøkken.				
SUM	84	2		86	
	Total bruksareal: 86 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 83 m² P-ROM og 1 m² S-ROM. Innvendig bod utgjør S-ROM.

Leiligheten disponerer en bod i 8.etasje på 2 m² merket med nr 05.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom rehabilitert i 2018. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speil og stikkontakt på vegg over servant. Dusjnisje med glassdør/glassvegg og ett-greps dusjarmatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterne fra Grohe. Vannrør av typen rør-i-rør system. Fordelerskap med stoppekraner for rør-i-rør system plassert i vegg. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk/fuktstyrt avtrekksventil plassert i vegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon

	Vannrør	Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelerskapet. Kursoversikt anbefales etablert.
TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 16 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 2018. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Stikkontakter på vegg over benkeplate. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer(oppvaskmaskin stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp og kjøleskap med frysedel). Fritthengende ventilator med kullfilter, montert komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør samt forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflate belagt med parkett. Veggoverflater utført i malte glatte flater. Himlingsflate utført i malt glatt flate med downlights.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

	Ventilasjon og avtrekk	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.
TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggoverflater utført i malte glatte flater. Himlingsflater utført i malte glatte flater, downlights i entré. Hvite glatte/profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom. Ventilasjon er basert på naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i yttervegg.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflater gulv	Parkettgulv har stedvis noe bruksslitasje, tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av betong.
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: entré/kjøkken og stue.

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

Skjevhetsmåling

	Skjevhetsmåling	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 5 mm i entré/kjøkken og ca 7 mm i stue. Dette er vurdert og funnet i orden.

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

Vannrør av typen rør-i-rør system. Fordelerskap med stoppekraner for rør-i-rør system plassert på bad. Synlige avløpsrør av plast. Stakeluke plassert på soverom 2. Varmtvannsbereder på 117 L fra 2015 plassert i bod. Opplegg for vaskemaskin i bod. Montert automatisk lekkasjesikkring i bod. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilknyttet felles varmesentral.

Det er utført rørfornying på avløpsrør, arbeid avsluttet i 2025.

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

Hovedstoppekran - Stakeluke

TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Sikkerhetsventil mangler kontrollert avrenning til avløp, noe som kan medføre følgeskader hvis sikkerhetsventilen løses ut. Tiltak anbefales.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Skjulte vannrør av kobber samt tilførselsrør til radiatorer er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Vannbåren varme	Eldre anlegg/element uten påviste skader/lekkasjer. TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

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: Nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: rehabilitert i 2018.
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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på kjøkken. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

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). Med bakgrunn i ovennevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Leiligheten har glatt entrédør av tre, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra 1983.

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. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

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: Ja.
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

Takhøyden er på tilfeldige plasser målt til ca 2,35 meter på bad ca 2,40 meter i entré, ca 2,57 meter i stue og ca 2,46 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 datert 16.08.2023 vedrørende diverse el-arbeid på bad og kjøkken.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert 22.01.2020
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	Fremlagt, signert og datert 22.05.2025

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.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

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.

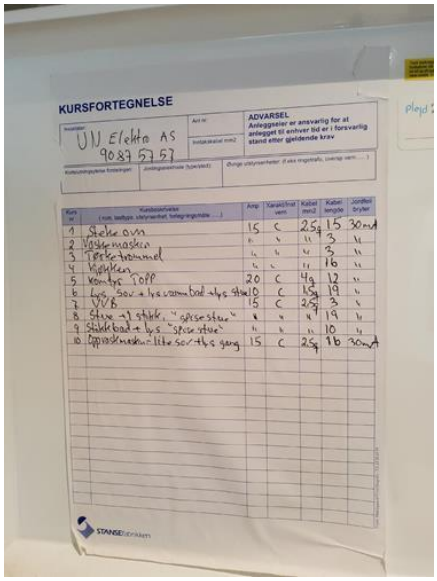
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget 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.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 01.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4250039
Addresse	Schultz' gate 1		
Postnr.	0365	Sted	OSLO
Selgers navn	Sara Sofie Moksness		

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?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

7 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF Skadeforsikring via boligsameiet

Polise/avtalenr.:

SP1552346.9.2.

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

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

Installert elektrisk avtrekksvifte og bytte til godkjente downlights.

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:

Se vedlegg.

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

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

Utført arbeider i regi av borettslaget via Olimb. Borettslaget har nødvendig dokumentasjonskrav

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Olimb, i regi av borettslaget

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

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

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

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 01.03.2026

Signert av *Sara Sofie Moksness*

Initialer selger:
S M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

VEDTEKTER
for
Borettslaget Bogstadveien 39

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 22. januar 2007
Endret på ordinær generalforsamling 4. april 2016
Endret på ordinær generalforsamling 18. juni 2020
Endret på ordinær generalforsamling 30. juni 2021
Endret på ordinær generalforsamling 23. juni 2022
Endret på ordinær generalforsamling 17. april 2023
Sist endret på ordinær generalforsamling 13. mai 2024

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

1 Borettslaget Bogstadveien 39 er et andelslag/samvirkeforetak som har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

2 Borettslaget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (f.eks. garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne eller leies ut i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

3 Videre har borettslaget som formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Forretningskontor

1 Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.3 Ansvarsbegrensning

1 Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

1 Andelenes tilknyttede andelsnummer og pålydende verdi vises i nedenstående tabell. Borettslagets fellesutgifter fordeles etter leilighetenes oppføringskost, som vist i tabellen.

Andelsnummer	Pålydende verdi	Oppføringskost
1	3 800	47 422
2	2 700	33 192
3	3 300	38 332
4	2 900	34 489
5	3 800	46 849
6	2 700	33 192
7	3 300	38 332
8	2 900	34 428
9	3 800	46 849
10	2 700	33 192
11	3 300	38 332

12	2 900	34 428
13	3 800	46 849
14	2 700	33 192
15	3 300	38 332
16	2 900	34 428
17	2 900	35 363
18	3 300	38 332
19	2 900	34 428
20	2 900	35 363
21	3 300	38 332
22	2 900	34 428
23	2 900	34 489
24	2 900	34 428
25	1 900	23 153
26	2 900	34 428
27	2 900	34 428
28	1 900	23 153
29	2 900	34 428
30	2 900	34 428
31	1 900	23 153
32	2 900	34 428
33	2 900	34 428
34	1 900	23 153
35	2 900	34 428
36	2 900	34 428
37	1 900	23 153
38	2 900	34 428
39	2 700	33 192
46	10 000	130 749
	123 100	1 486 559

2 Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Unntatt er andel nr. 46, forsamlingssalen med tilhørende lokaler.

3 Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen. Ingen kan ha eierandel i mer enn én andel, unntatt midlertidig, og maksimum 6 måneder, når overdragelsen er et nødvendig ledd i et bytte av leilighet, og den tidligere andelseieren skal ta den leiligheten han får ved byttet, i bruk som permanent bolig.

4 Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke tegne en andel sammen eller erverve en andel i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner, innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt.

5 Følgende juridiske personer kan til sammen eie en eller flere andeler som gir rett til minst én bolig og opptil 10 % av boligene i laget:
   a) stat, fylkeskommune og kommune
   b) selskap som har som formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
   c) stiftelse som har som formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune
   d) selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

6 I tillegg har juridiske personer som er nevnt i borettslagsloven § 4-3, rett til å eie inntil 10 % av andelene.

7 En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

8 En andelseier skal ved ervervelsen få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler samt sitt andelsbevis.

9 Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer, andelens pålydende verdi, andelseierens navn og angivelse av hvilken bolig som er knyttet til andelen.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1 En andelseier har rett til å overdra sin andel.

2 Ved ethvert 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. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med kapittel 2.1 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 borettslagets styre. 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 Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

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

8 Ved salg, bytte, overføring av andels- og borettsbevis, og utleie av leiligheter og forretningslokaler tilkommer forretningsfører et behandlings gebyr etter fastsatte satser. Behandlingsgebyret betales av kjøper, selger eller leier.

3 Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsretten

1 Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse av andeler i borettslaget unntatt når det gjelder forsamlingssalen med tilhørende lokaler, eller i de tilfeller hvor forkjøpsrett følger direkte av loven.

2 Dersom forsamlingssalen og de tilhørende lokaler skal overdras til ny andelseier, har borettslaget ved styret, på vegne av de øvrige andelseierne i fellesskap, forkjøpsrett etter den til enhver tid gjeldende lov om borettslag.

3.2 Forkjøpsrettens frist og forutsetning

1 Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen 21 dager etter at styret har mottatt skriftlig informasjon om at et bud på forsamlingssalen er akseptert. Etter denne tid faller forkjøpsretten bort.

2 Fristen på 21 dager gjelder under forutsetning av at styret, mellom 1 og 12 måneder før styret mottar skriftlig informasjon om at et bud er akseptert, har mottatt skriftlig informasjon om at forsamlingslokalene vil bli lagt ut for salg.

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 Leilighetene skal kun benyttes til beboelse. Leilighetene må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre beboere og ikke på en slik måte at gårdens omdømme skades.

3 Andelseier 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 Andelseier må sørge for at det til enhver tid er adkomst til leilighetens sikringsskap, hovedkran og avløpssluk. Ventilasjonsluker må ikke tildekkes.

5 Det skal ikke oppbevares gjenstander i rømningsgangene og på brannbalkongene. Det er ikke tillatt å oppholde seg på brannbalkongene.

6 Dyrehold er tillatt – under forutsetning av at det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

7 Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk (utleie/utlån)

1 Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av punktene 2–4 og 6–7 nedenfor.

2 Med styrets forhåndsgodkjenning kan andelseier overlate bruken av hele boligen i opptil tre år dersom andelseieren selv eller dennes ektefelle, slektning i rett opp- eller nedadstigende linje, eller andelseierens eller dennes ektefelles fosterbarn har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

3 Andelseier kan ellers med styrets forhåndsgodkjenning overlate bruken av hele boligen dersom

a) andelseieren er en juridisk person
b) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
d) det gjelder bruksrett for noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd

4 Forhåndsgodkjenning kan i alle tilfellene nevnt i punktene 2 og 3 ovenfor bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

5 Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om forhåndsgodkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til borettslagets styre, skal brukeren regnes som godkjent.

6 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten forhåndsgodkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

7 Uavhengig av om overlating av bruken krever styrets forhåndsgodkjenning (jf. punktene 2 og 3) eller ikke (jf. punkt 6), skal det opplyses om tidspunkt og varighet for utleien/utlånet og om leiers/låners navn og kontaktinformasjon – dersom utleien/utlånet er tenkt å vare én uke sammenhengende eller mer.

8 Det blir regnet som overlating av bruk dersom en eller flere eier en andel sammen, og en eller flere av sameierne ikke bor i boligen lenger.

9 Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

10 Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, jf. punkt 7.1.3.

5 Bygningsmessige arbeider

5.1 Bygningsmessige endringer er søknadspliktig til styret

1 En andelseier kan ikke uten videre foreta bygningsmessige endringer i eller ved leiligheten uten styrets forhåndsgodkjenning.

2 Andelseier plikter å søke styret på forhånd når han ønsker å foreta renoveringsarbeider som innebærer f.eks. fjerning eller flytting av vegger (også ikke-bærende), utskiftning av vinduer og entrédører, omlegging eller utskiftning av vannførende rør og utskiftning av sluk og membran. Denne søknadsplikten gjelder selv om arbeidene ikke er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

3 Andelseier må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av assuranse-premier eller andre faste avgifter for eiendommen.

5.2 Endringer som krever styrets forutgående godkjenning

1 Endringer som er nevnt i punkt 5.1.2 ovenfor.

2 Endringer som berører bygningens eksteriør, er ikke tillatt uten styrets forutgående godkjenning. Dette gjelder f.eks. montering av private radio- og TV-antenner, markiser, utvendige persienner og ventilasjons- og kjøleanlegg.

3 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.

5.3 Endringer som ikke er tillatt

1 Endringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygnings-forskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

2 Det er ikke tillatt å kople motorisert ventilasjonsanlegg til gårdens luftekanaler. Dette gjelder også ventilasjonsanlegg med kullfilter.

5.4 Endringer som berører felles verdier i sameiet

1 Når andelseiere ønsker å gjennomføre endringer som berører felles verdier i sameiet, blir borettslaget som seksjonseier i sameiet berørt av sameiets vedtekter. Dette gjelder eksempelvis ved ombygginger der fyringsanlegg, vann og avløp eller bærende konstruksjoner berøres. Da kommer § 7 «Endringer innen seksjonene» i sameiets vedtekter inn i bildet. I slike eller lignende tilfeller kan borettslagets styre forutsette at andelseieren selv sørger for at borettslagets forpliktelser overfor sameiets vedtekter blir overholdt.

2 Ønsker en andelseier å gjøre endringer i boligen, som berører sameiets felles interesser, skal andelseier søke sameiets styre om godkjennelse. I slike tilfeller kan styret engasjere konsulentbyrå, advokatkontor eller andre for veiledning og arbeidsmessig avlastning i forbindelse med beslutningstøtte, kontrollfunksjoner og andre oppfølgingsbehov. Styret skal være oppdragsgiver, men kostnadene som påløper, skal bekostes av andelseieren som søker.

3 Hvis styret har grunn til å tro at det er gjort arbeider i leiligheten som gir økt risiko eller er til skade for gården, og styrets pålegg om utbedring ikke følges opp innen rimelig tid, kan styret besørge utbedring på andelseierens bekostning.

5.5 Depositum

1 Til fortløpende dekning av kostnader som påløper for de funksjoner som er nevnt i punkt 5.4.2, og for eventuelle arbeider som styret på andelseiers vegne har måttet besørge, jf. punktene 5.4.3, 5.6.1 og 5.6.3, kan styret sette som forutsetning for en eventuell godkjenning av ombyggingssøknad at andelseieren på forhånd har innbetalt et depositum på kr 50 000,- til egnet konto hos forretningsfører, alternativt direkte til sameiets konto.

2 Dersom ikke depositumet er innbetalt før styrets behandling av søknaden, kan styret velge å godkjenne søknaden under forutsetning av at depositumet innbetales snarest, og senest innen arbeidene påbegynnes.

3 Oppstår det grunn til å tro at styrets kostnader til oppfølging av de omsøkte arbeider blir av en slik størrelse at det gjenværende av depositumet gir mindre enn kr 25 000,- i margin for dekning av videre oppfølging, kan styret kreve depositumet økt med nye kr 50 000,-. Alternativt kan styret forlange arbeidene stanset.

4 Eventuelt overskytende beløp etter at de omsøkte arbeider er ferdigstilt, skal – dersom det ikke foreligger uavklarte forhold mellom andelseier og styre – betales tilbake til andelseier uten ugrunnet opphold.

5.6 Andelseiers ansvar for fellesområdene mens renoveringen pågår

1 Ved renovering og oppussing er andelseier ansvarlig for at fellesområdene inne og ute blir holdt ryddige og rene mens arbeidet pågår. Eventuelle skader som i denne forbindelse blir påført fellesområdene, utbedres og bekostes av andelseieren. Hvis dette pålegget ikke er fulgt opp innen rimelig tid, kan styret besørge utbedringen på andelseierens bekostning. Tilsvarende gjelder i forbindelse med flytting.

2 Ved midlertidig oppbevaring av innbo og bygningsmaterialer i fellesområdene skal styret på forhånd forespørres for eventuell godkjennelse.

3 Kostnader i forbindelse med fjerning av avfall og hensatte gjenstander vil bli belastet ansvarlig andelseier.

5.7 Bygningsmessige arbeider og brannvarslingsanlegget

1 I forbindelse med oppussing og renovering har andelseier ansvar for midlertidig tildekking, utkopling eller demontering av detektorer og/eller andre enheter som er tilknyttet brannvarslingsanlegget. Dette for å unngå unødige forvarsler og falske alarmer fra anlegget.

2 Utkoplinger på brannvarslingsanlegget skal utføres kun av autorisert personell, styret, eller person som disse har instruert. Utkoplingstiden skal holdes til et minimum, det skal legges en klar plan for når innkoplingen skal skje, og det skal vises til andre brannforebyggende tiltak som iverksettes i den perioden utstyret er utkoplet, f.eks. røykvarslere eller brannvakt.

3 Demontering av utstyr tilknyttet brannvarslingsanlegget skal utføres kun av autorisert personell. All demontering skal på forhånd godkjennes av styret, og det skal vises til andre brannforebyggende tiltak som iverksettes i perioden utstyret er demontert, f.eks. røykvarslere eller brannvakt.

4 Dersom en andelseier, dennes leietakere, gjester eller håndverkere på tross av bestemmelsene i underpunktene 2 og 3 ovenfor, utviser grov uaktsomhet og dette utløser unødige kostnader, blir disse kostnadene andelseierens ansvar.

6 Vedlikehold

6.1 Sameiets ansvarsforhold vis-à-vis borettslaget

1 Borettslaget representerer leilighetene og forsamlingssalen overfor sameiet. Det vises her til sameiets vedtekter § 9 og eierseksjonsloven § 33 angående sameiets vedlikeholdsplikt i gården.

2 Disse vedtektene binder ikke sameiet, og overfor andelseierne skal borettslaget derfor ta ansvar for sameiets plikter i gården. For nedenstående punkter benyttes uttrykket *gårdsselskapet* i sameiets eller borettslagets sted.

6.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

1 Andelseier skal holde boligen og andre arealer som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseiere som har privat(e) terrasse(r), er selv ansvarlige for å holde denne/disse fri for is og snø.

2 Andelseier skal vedlikeholde dører og vinduer innvendig, slik som hengsler, låser og lukkemekanismer. Dette gjelder også kranarmaturer og vannrør fra første avgrening eller hovedkran for leiligheten, sikringsskap fra og med

første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, vannklosett, varmtvannsbereder, servant, oppvaskkum, apparater og innvendige flater.

3 Andelseier må bruke og vedlikeholde våtrom på en slik måte at lekkasjer unngås. For skader som skyldes uaktsom omgang med vann, har andelseier økonomisk ansvar for egen leilighet, naboleiligheter og gårdsselskapet i sin helhet.

4 Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av alt som andelseieren plikter å vedlikeholde.

5 Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til gårdens hovedledning.

6 Andelseier 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.

7 Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til gårdsselskapet.

8 Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

9 Oppdager andelseier skade i boligen som gårdsselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter han straks å melde fra skriftlig til gårdsselskapet.

10 Ny andelseier har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen, selv om det skulle ha vært utført av forrige eier.

11 Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold, og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt, kan gårdsselskapet sette leiligheten i stand på andelseiers bekostning. Gårdsselskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

6.3 Gårdsselskapets vedlikeholdsplikt

1 Gårdsselskapet skal holde bygningen 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 gårdsselskapet holde ved like. Gårdsselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3 Gårdsselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, entrédører, reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner – med unntak av varmekabler.

4 Andelseier skal gi adgang til boligen, slik at gårdsselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, utbedringer og fjerning av is og snø. Andelseier må uten krav på godtgjørelse finne seg i de ulemper dette måtte

medføre. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

6.4 Utbedringsansvar og erstatning

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

2 I de tilfellene en skade oppstår og skadeforsikringssak opprettes som følge av at en andelseier ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt iht. punkt 6.2, eller at andelseieren ikke har sørget for nødvendig forebygging ved å sikre installasjoner i leiligheten, for eksempel vannstopper, må andelseier selv dekke forsikringsselskapets krav om egenandel. Alle forsikringsskader skal meldes til styret, som så melder skadene til forsikringsselskapet.

3 Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Gårdsselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

4 Gårdsselskapet og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en andelseier misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at gårdsselskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18 og eierseksjonsloven § 35.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 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 borettslagsloven § 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, jf. punkt 4.2.6.

7.2 Betaling av felleskostnader

1 Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7.3 Borettslagets pantesikkerhet

1 For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.

2 Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8.1 Mislighold

1 Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.

2 Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på husordensregler.

8.2 Pålegg om salg

1 Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd.

2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse

1 Medfører andelseiers eller brukers framferd fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers framferd til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

2 Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9 Årsregnskap og årsberetning

9.1 Årsregnskap og årsberetning

1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2 Årsregnskap og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. juni.

3 Årsregnskap og årsberetning skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamlingen sendes per e-post eller vanlig post til alle andelseierne.

4 I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsregnskapet. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekning av tap.

5 Årsregnskapet og årsberetningen skal underskrives av styret.

9.2 Fullstendighetserklæring

1 Styreleder og forretningsfører skal underskrive på en fullstendighetserklæring, som sendes til revisor sammen med signert årsregnskap og årsberetning for å kunne motta revisors beretning.

9.3 Revisjonsberetning

1 Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn på forretningsførerens kontor.

10 Revisjon

10.1 Revisor

1 Borettslagets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen.

2 Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

10.2 Revisors oppgaver

1 Revisor skal revidere den løpende bokførselen. Han skal videre påse at årsregnskapet er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

2 Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

10.3 Revisors godtgjøring

1 Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

11 Styret

11.1 Styret

1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

2 Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er ett år. Varamedlemmer velges også for ett år.

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

4 Et styremedlem kan, etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, fjernes før utløpet av funksjonstiden.

11.2 Styrets oppgaver

1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og general-forsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan 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 Varamedlemmene skal gis anledning til å delta på styremøtene.
De skal ha møterett, men ikke møteplikt. De skal ha talerett, men ikke stemmerett – bortsett fra når de trer inn for et fraværende fast styremedlem.

4 Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede, velger styret en møteleder.

5 Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de frammøtte styremedlemmene skal underskrive protokollen, for at den og vedtakene skal være gyldige.

11.3 Styrets vedtak

1 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

2 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.

3 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om
   a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
   b) økning av antall andeler eller det å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd
   c) salg eller kjøp av fast eiendom eller av andelsbolig som borettslaget eier
   d) opptak av lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
   e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning
   f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene

11.4 Representasjon og fullmakt

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

2 Styret kan gi prokura.

12 Generalforsamlingen

12.1 Myndighet

1 Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 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.

12.3 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 Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen nevnt i punkt 1 ovenfor, som er senest 8 uker før generalforsamlingen.

3 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret, med minst 8 og høyst

20 dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

4 I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være angitt.

5 Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1 På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
   a) konstituering
      1) valg av møteleder
      2) opptak av navnefortegnelse
      3) valg av referent og av to personer til å undertegne protokollen
      4) spørsmål om møtet er lovlig innkalt
   b) godkjenning av styrets årsberetning
   c) godkjenning av årsregnskapet inkl. disponering av årets resultat
   d) revisors beretning
   e) valg av revisor
   f) orientering om budsjett for inneværende år
   g) godtgjørelse til styret
   h) andre saker som måtte være nevnt i innkallingen
   i) valg av styremedlemmer og varamedlemmer

2 Årsberetning, årsregnskap og revisors beretning skal leses opp på generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

3 På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker som er angitt i innkallingen til møtet, behandles.

12.5 Møterett

1 Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med tale-, forslags- og stemmerett.

2 Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

3 Framleiere av lagets boliger har rett til å være til stede på generalforsamlingen med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.

12.6 Møteledelse og protokoll

1 Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2 Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen, hvor alle valg og vedtak føres inn. Ved møtets slutt underskrives protokollen av møtelederen, referenten og de to som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

1 Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. En andelseier som eier mer enn én andel, har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

2 Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

1 Foruten saker som er nevnt i punkt 12.4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

2 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

3 Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

4 Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag, og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5 Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

13 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av saker som medlemmet selv eller medlemmets nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på generalforsamlingen om avtale mellom borettslaget og en selv eller ens nærstående. Det samme gjelder avstemning om tildeling av ansvar, avstemning om pålegg av salg, eller avstemning om krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

1 Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har taushetsplikt overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold.

2 Ovennevnte gjelder likevel ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

1 Generalforsamlingen, styret eller forretningsføreren kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen andelseiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av andre andelseiere eller borettslaget.

14 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

14.1 Vedtektsendringer

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

2 Hovedinnholdet i endringsforslaget må være nevnt i innkallingen.

14.2 Forholdet til borettslovene

1 Dersom ikke annet følger av vedtektene, gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende borettslagsloven.

15 Forsamlingssalen

1 For forsamlingssalen og tilhørende lokaler gjelder vedtektene på samme måte som for leilighetene – så langt det gir mening. Tilsvarende gjelder husordensreglene.

2 Forsamlingssalen og tilhørende lokaler kan kun benyttes som møte- og forsamlingslokaler. Andelseier må ikke ved bruken av sine lokaler genere gården og dens beboere med mer støy, lukt eller annet enn det som er absolutt nødvendig forbundet med regulær bruk av lokalene.

3 Andelseier plikter å erstatte enhver skade på eiendommen som er forårsaket av andelseiers eller leietagers besøkende. Andelseier eller dennes leietager har ikke krav på erstatning for skade voldt ved hendelige uhell og skjulte feil.

4 Andelseier plikter uten ugrunnet opphold å etterkomme myndighetenes krav til forsamlingssalen og bruken av denne. Hvis myndighetenes krav medfører vesentlige forandringer, skal styret først godkjenne forandringene. Dersom forandringene blir til vesentlig ulempe for de øvrige andelseierne i gården, kan styret avslå søknad om godkjenning, og isteden tillate forandringer i bruken, slik at myndighetenes krav bortfaller.

5 Borettslaget og sameiet ved styrene har rett til uten godtgjørelse å benytte lokalene i 2. etasje til de årlige generalforsamlinger og årsmøter samt eventuelle ekstraordinære sådanne møter.

Husordensregler
for
Borettslaget og Sameiet Bogstadveien 39

1. Trygghet

a) Dører
Alle fellesdører skal holdes låst. Ingen som ikke har et lovlig ærend i gården, må slippes inn.

b) Brannsikkerhet
Rømningsveiene
Trappeoppgangene, rømningsgangene og brannbalkongene skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Møbler, matter, tøy og lignende må ikke tørkes, luftes eller ristes her. Barn må ikke leke her. Når barn skal benytte heisen, skal det skje kun i følge med en voksen person. Det er ikke tillatt å oppholde seg på brannbalkongene, verken mot Bogstadveien eller mot bakgården.

Brannslokkingsapparater
Alle leiligheter og næringsseksjoner skal være utstyrt med brannslokkingsapparater. Disse bør snus minst én gang i året for at pulveret ikke skal "krystalliseres" og forårsake tett dyse. Når pilen på måleren står på det grønne feltet, er trykket slik det skal være.

Brannalarmanlegget
Ved utløst forvarsel skal det stedet som har utløst forvarselet, kontrolleres før forvarselet avstilles og anlegget tilbakestilles.

I forbindelse med oppussing og renovering har andelseieren/seksjonseieren ansvar for enten å dekke til de utsatte detektorene eller å sørge for at styret kobler dem ut eller autorisert personell demonterer dem. Dette for å unngå unødige forvarsler og falske alarmer fra anlegget. Utkoblingstiden skal holdes til et minimum, og det skal i den perioden utstyret er utkoblet, benyttes andre brannforebyggende tiltak, for eksempel røykvarslere eller brannvakt.

Demontering av utstyr som er tilknyttet brannalarmanlegget, skal utføres kun av autorisert personell.

2. Trivsel

a) Støykilder
Radio og TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter
Det skal vises hensyn ved bruk av radio og TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy fra slike lydkilder skal ikke forekomme mellom kl. 23.00 og kl. 09.00 på hverdager og mellom kl. 24.00 og kl. 10.00 i helger / på helligdager.

Støyende verktøy
Støyende verktøy og lignende skal ikke benyttes mellom kl. 22.00 og kl. 08.00 på hverdager og mellom kl. 22.00 og kl. 10.00 i helger / på helligdager.

Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet
Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet skal ikke benyttes mellom kl. 22.00 og kl. 08.00.

b) Dyrehold
Dyrehold er tillatt – under forutsetning av at det ikke er til ulempe for naboene.

3. Orden og ryddighet

a) Fellesarealene

Kjelleren, loftet, gårdsplassen og de øvrige fellesarealene skal holdes ryddig og i orden. Sykler skal parkeres i stativene på gårdsplassen eller i sykkelrommet i kjelleren. Stativene på gårdsplassen er først og fremst ment for de som bruker sykkelen jevnlig. Sykler som ikke er i bruk, bør plasseres i kjelleren eller fjernes. Barnevogner som er i daglig bruk, kan stå i fellesarealene, men ikke i trappeavsatsene. Eierne bør vise hensyn ved å plassere vognene slik at de er til minst mulig hinder for passasje. Ski og annet sportsutstyr kan plasseres i sykkelrommet i kjelleren. Øvrige gjenstander som blir funnet hensatt i fellesarealene, vil bli kastet. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøyer i bakgården.

b) Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres og kastes i henholdsvis restavfalls- og papirkonteinere i bakgården. Avfall som ikke er restavfall og papiravfall, er den enkelte selv ansvarlig for å frakte til en av kommunens gjenbruksstasjoner. Slikt avfall skal ikke under noen omstendigheter plasseres verken i kjelleren, på loftet, på gårdsplassen eller i de øvrige fellesarealene.

c) Takterrassen

Brukerne er selv ansvarlige for å holde orden og å rydde opp etter seg. Det er viktig at takterrassen ikke blir forlatt før varmen i griller og askebeger er slukket. Det er også viktig at løse gjenstander som bord, stoler og parasoller sikres etter bruk, slik at de ved kraftig vind ikke blåser over det forholdsvis lave rekkverket.

d) Vinduene på loftet og i trappeoppgangene

Vinduene må holdes lukket når det regner og snør – og på nattetid.

e) Belysning

Etter bruk skal lys i kjelleren, på loftet og på takterrassen slukkes.

f) Navneskilt på postkassene og ringeklokkene

Skiltene på postkassene og ringeklokkene ved inngangsdøra skal være ensartede. Ta kontakt med styret når du har behov for nytt eller oppdatert skilt.

4. Vaskerom og tørkerom

Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet skal ikke benyttes mellom kl. 22.00 og kl. 08.00. Brukerne er selv ansvarlige for å holde orden og å rydde opp etter seg. Vinduene på tørkeloftene skal holdes lukket i fyringssesongen.

5. Skader og kostnader

Som andelseier/seksjonseier er hver enkelt – etter vanlige rettsregler – økonomisk ansvarlig for skade vedkommende måtte påføre felles eiendom. Også når en andel/seksjon leies ut, er det andelseieren/seksjonseieren som er ansvarlig for skade leietager måtte påføre eiendommen.

6. Generelt

Det er lov å ta tak i ting, selv om det ikke står noe sted at akkurat *du* er ansvarlig for dette. Dersom alle tar i et tak når det behøves, blir det å leve sammen i Borettslaget og Sameiet Bogstadveien 39 både bedre og hyggeligere for alle.

– – –

Vedtatt på ordinær generalforsamling i borettslaget 28.04.1999.
Endret på ordinær generalforsamling 20.04.2015.
Endret på ordinær generalforsamling 18.06.2020.
Sist endret på ordinær generalforsamling 13.05.2024.

Vedtatt på ordinært årsmøte i sameiet 28.04.1999.
Endret på ordinært årsmøtet 20.04.2015.
Endret på ordinært årsmøte 22.06.2020.
Sist endret på ordinært årsmøte 13.05.2024.



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Bogstadveien 39

Generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 13.05.2024, kl 18:30

Sted: B - salen, Jehovas Vitner 2. etasje


OBF



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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til riolsen1@online.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Bogstadveien 39 mandag 13.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Bogstadveien 39

Mandag 13.05.2024, kl 18:30

B - salen, Jehovas Vitner 2. etasje

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Bogstadveien 39

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 90.000,-.

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om reviderte vedtekter

Se vedlegg

4.2 Forslag fra styret om reviderte husordensregler

Se vedlegg

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Rita Olsen Wiik (stiller til gjenvalg)

5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Frank Søndergaard, Knut Jarle Wiik og Pernille Matzau Rugtveit.

Frank Søndergaard og Knut Jarle Wiik stiller til gjenvalg for 1 år.

Nytt styremedlem som stiller til valg for 1 år: Marius Huse.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Stein Rugtveit og Christine Krugerud.

Nye varamedlemmer som stiller til valg for 1 år: Christian Farestveit og Melisa Tutun.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 02.05.2024

Styret i Borettslaget Bogstadveien 39

Styreleder, Rita Olsen Wiik
Styremedlem, Knut Jarle Wiik
Styremedlem, Pernille Matzau Rugtveit
Styremedlem, Frank Søndergaard
Varamedlem, Stein Rugtveit
Varamedlem, Christine Krugerud

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Bogstadveien 39

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har styret bestått av følgende:
Styreleder: Rita Olsen Wiik
Styremedlemmer: Frank Søndergaard, Pernille Matzau Rugtveit og Knut Jarle Wiik
Varamedlemmer: Stein Rugtveit og Christine Lagerstedt Krugerud
Borettslaget har ikke egen valgkomité.

Forretningsførsel, regnskapsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning.
Regnskapsførselen er utført av OBF Regnskapsbyrå.
Revisjonen er utført av BDO.

Generelle opplysninger om Borettslaget Bogstadveien 39
Borettslaget Bogstadveien 39 består av 40 andeler og utgjør én seksjon i Sameiet Bogstadveien 39. Borettslaget er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 955 250 559, ligger i bydel Frogner i Oslo kommune og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 20. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret.

Vaktmester- og reinholdstjenester
Borettslaget har via Sameiet avtale om vaktmestertjenester med PBT Eiendomsdrift. Vaktmesteren har ansvar for løpende vedlikehold knytta til bygningsmassen og utearealene. Borettslaget har via Sameiet avtale om reinholdstjenester med Rene Trapper. Reinholdet blir utført ukentlig.

Breiband og TV
Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor om leveranse av breiband og kabel-TV. Avtalen heter Frihet S. I oktober blei avtalen fornya og har nå utvida innhold og større fleksibilitet.

Nøkler og navneskilt
Borettslagets låsesmed er Lås og Nøkkel.
Nøkler til fellesarealene og leilighetene bestilles hos styreleder.
Navneskilt til postkassene og dørtelefonen bestilles også hos styreleder.

HMS – internkontroll
Styret følger internkontrollforskriften. Dette innebærer følgende:
- Kontroll av brannalarmanlegget hvert år. Dette utføres av Bravida.
- Kontroll av brannslokkingsapparatene i fellesarealene hvert år. Dette utføres av Bravida ved Brakon.
- Kontroll av brannslokkingsapparatene i leilighetene hvert femte år. Dette utføres av Bravida ved Brakon.
- Øvrig kontroll av brannslokkingsapparatene i leilighetene utføres av seksjonseierne.
- Kontroll av det elektriske anlegget. Dette utføres av Vital Elektro.
- Kontroll av sanitær- og varmeanlegget. Dette utføres av Rørhjelp.
- Kontroll av heisene hvert andre år. Dette utføres av Plan- og bygningsetaten ved Oslo Heiskontroll.
- Sørvis på heisene fire ganger per år. Dette utføres av Otis.

Forsikring
Borettslaget har eiendomsforsikring via sameiets eiendomsforsikring i If Skadeforsikring. Avtalenummeret er SP1552346. Skader skal meldes via styret. Forsikringa omfatter ikke

innboforsikring. Den enkelte andelseier plikter sjøl å tegne innboforsikring. Borettslaget har også ansvarsforsikring i If.

Eiendomsoverdragelser

I 2023 blei det gjennomført ti overdragelser av andeler.

Styrets arbeid

Styremøter

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt fire styremøter. Tre av disse har vært ordinære, mens ett har vært via telefon.

Rørfornyingsprosjektet

Det mest omfattende arbeidet som er blitt utført i Sameiet i 2023, er rørfornyingsprosjektet, som blei utført av Olimb Rørfornying. Gårdens fallstammer og greinrør blei da rehabilitert. I 2020 utførte Olimb rørfornying av gårdens bunnledning. Både forrige og nåværende styre hadde forstått det sånn at *hele* bunnledningen var inkludert i dette prosjektet. Mens arbeidet med fallstammene pågikk i fjor sommer, kom det imidlertid for en dag at det bare var *deler av* bunnledningen som blei rehabilitert i 2020. Sameiet måtte derfor inngå enda en avtale med Olimb for å sørge for at også de øvrige delene av bunnledningen blir rehabilitert. Dette vil bli utført i løpet av 2024.

Reseksjonering av kjellerarealene

På sameiets ordinære årsmøte 23. juni 2022 blei det vedtatt å reseksjonere kjellerarealet til seksjonene 3, 5 og 6 samt sameiets fellesareal. Søknad om reseksjonering, vedlagt ny plantegning over kjellerarealet, blei deretter sendt til Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten for godkjenning og videresending til Kartverket for deres godkjenning og tinglysning. Styret fikk søknaden og plantegninga i retur fra Plan- og bygningsetaten fordi de så at det var behov for å inkludere også seksjon 2, 4 og 7 i reseksjoneringa. Dette medførte at reseksjoneringssaken måtte opp på nytt på ei ekstraordinær generalforsamling og et ekstraordinært årsmøte, som blei avholdt i desember. Den ekstraordinære generalforsamlinga og det ekstraordinære årsmøtet vedtok å gå inn for reseksjonering, og styret kunne deretter fortsette arbeidet med å få søknaden godkjent og plantegninga tinglyst.

Inngangspartiet mot Bogstadveien

Jehovas vitner benytter inngangen i Bogstadveien når de skal inn i sine lokaler. De har lenge tilbudt seg å pusse opp den ytterste gangen kostnadsfritt mot at sameiet bekoster innkjøp av lysarmatur og maling. Styret hadde ingen innsigelser mot dette, og arbeidene blei utført i september.

Rekkverket på takterrassen

Rekkverket på takterrassene var altfor lavt i forhold til någjeldende forskrifter. Vi blei derfor nødt til å forhøye det. Vi valgte firmaet Byggenergi til å utføre dette arbeidet. I og med at styret vil kunne bli holdt ansvarlig ved ei eventuell ulykke dersom rekkverket er for lavt, valgte vi å holde takterrassene avlåst inntil arbeidet kunne gjennomføres. Dette vil bli utført i løpet av våren.

Utskifting av vinduer og balkongdører

En del av vinduene og balkongdørene i gården begynner å bli i dårlig forfatning. I november blei et av de vinduene og ei av de balkongdørene som var i dårligst forfatning, skifta ut. Vi vil fortsette utskifting av vinduer og dører så langt økonomien tillater det.

Utskifting av skrusikringene i hovedtavla

En del av sikringene i hovedtavla i kjelleren var fram til i høst fortsatt skrusikringer. I oktober blei disse skifta ut med automatsikringer. Jobben blei utført av Vital Elektro.

Kontroll av brannvernutstyr
I mars utførte Bravida den årlige kontrollen av brannalarmanlegget. I oktober utbedra de avvika som blei avdekka i årskontrollen. I mars utførte Bravida ved Brakon den årlige kontrollen av brannslokkingsapparatene i fellesarealene og næringsseksjonene. I oktober utbedra de avvika som blei avdekka i kontrollen i mars. I oktober utførte Bravida ved Brakon den femårlige kontrollen av brannslokkingsapparatene i leilighetene og utbedra de avvika som blei avdekka.

Håndverkerfirmaer og rammeavtaler
Sameiet har inngått sørvisavtale med rørleggerfirmaet Rørhjelp og elektrikerfirmaet Vital Elektro. Avtalene innebærer at også seksjonseierne og andelseierne vil få rabatterte priser ved benyttelse av disse firmaene.

Dugnader
Styret har i 2023 avholdt én dugnad i oktober.

Økonomi
Borettslagets økonomi blei i 2023 sterkt prega av rørfornyingsprosjektet. De uvanlig høye regnskapstalla under kostnader og lån skyldes primært rørfornyingsprosjektet, som totalt kom på 4 888 115 kroner. Av dette var borettslaget, ifølge sameiebrøken, ansvarlig for 82,78 %, det vil si 4 046 512 kroner. For å innfri sine forpliktelser overfor sameiet, var borettslaget derfor nødt til å ta opp et lån på 5 500 000 kroner. Borettslagets samla lån blei dermed på 7 265 000 kroner.

Regnskapet for 2023 viser et årsresultat (underskudd) på -4 353 993 kroner og endringer i disponible midler på 1 253 285 kroner.

Det var ingen økning i felleskostnadene i løpet av 2023.

Styret har satt opp ei oversikt over beregna inntekter og kostnader i budsjettet for 2024. Talla er vist som ei egen kolonne ved sida av driftsoversikta i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventa årsresultat på 384 376 kroner og endringer i disponible midler på 176 853 kroner.

Drifta er basert på en økning av felleskostnadene fra og med 01.01.2024. På bakgrunn av ovennevnte lån blei renter og avdrag i henhold til nedbetalingsplanen økt med 485 793 kroner. Uspesifiserte felleskostnader blei økt med ytterligere 5 % for å sikre drift og likviditet i 2024. Alminnelige kostnader er økt med 4 % i henhold til KPI per oktober 2023.

For øvrig vises det til de enkelte talla i inntekts- og kostnadsoverslaget, som er utarbeida på bakgrunn av de planene som foreligger.

Oslo, 23.04.2024

Styret i Borettslaget Bogstadveien 39

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 132 544	2 200 786	2 132 468	2 714 183
Sum		**2 132 544**	**2 200 786**	**2 132 468**	**2 714 183**
Sum		**2 132 544**	**2 200 786**	**2 132 468**	**2 714 183**
Forretningsførsel og revisjon	2	63 761	64 686	64 000	56 000
Lønn og honorarer	3	68 460	68 460	68 460	68 460
Vedlikehold	4	124 215	0	10 000	10 000
Eksterne tjenester	5	5 839 829	1 576 523	1 717 006	1 589 824
Kabel-tv og bredbånd		192 150	192 892	191 371	195 840
Forsikring		9 574	8 393	0	0
Andre driftsutgifter	6	18 873	11 839	20 000	20 000
Sum		**6 316 862**	**1 922 794**	**2 070 837**	**1 940 124**
Driftsresultat		**-4 184 318**	**277 992**	**61 631**	**774 059**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	42 017	23 278	1 000	0
Rentekostnad	8	235 625	127 647	59 846	389 683
Andre finansposter	9	23 934	5 491	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-169 674**	**-98 878**	**-58 846**	**-389 683**
Årsresultat	**10**	**-4 353 993**	**179 114**	**2 785**	**384 376**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-8 997 944	-3 263 318	-51 597	-207 523
Opptak lån		14 436 735	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	168 486	-195 483	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**1 253 285**	**-3 279 686**	**-48 812**	**176 853**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	1 486 563	1 486 563
Finansielle anleggsmidler			
Andel i sameie	12	26 997	0
Øremerkede bankinnskudd		0	195 483
Sum anleggsmidler		**1 513 560**	**1 682 046**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		24 202	0
Til gode av forretningsfører		900	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	48 644	58 218
Andre fordringer		88 247	88 247
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 066 376	872 437
Innestående på særvilkår		97 534	117 635
Sum omløpsmidler		**2 325 902**	**1 136 537**
SUM EIENDELER		**3 839 462**	**2 818 583**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	123 100	123 100
Annen egenkapital 1.1		815 321	636 207
Årets resultat	10	-4 353 993	179 114
Sum egenkapital	**15**	**-3 415 571**	**938 421**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	7 214 882	1 776 091
Sum langsiktig gjeld		**7 214 882**	**1 776 091**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 158	9 072
Andre forskuddsbetalte leier		1 365	0
Gjeld til forvaltningsklient		900	0
Leverandørgjeld		17 467	11 316
Skyldig off. myndigheter		0	30 860
Påløpne renter		3 262	408
Annen kortsiktig gjeld		0	52 415
Sum kortsiktig gjeld		**40 151**	**104 071**
Sum gjeld		**7 255 033**	**1 880 162**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 839 462**	**2 818 583**

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Bogstadveien 39

Sted:_____, dato:_____

Rita Olsen Wiik Styreleder	Pernille Matzau Rugtveit Styremedlem	Frank Søndergaard Styremedlem

Knut Jarle Wiik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	1 829 628	1 834 908	1 829 654	1 921 137
3607 Renter og avdrag	111 396	173 848	111 443	597 206
3612 Inntekt kabel-tv	173 280	173 280	173 112	195 840
3613 Salg av nøkler	0	510	0	0
3625 Inntekt bredbånd	18 240	18 240	18 259	0
Sum	**2 132 544**	**2 200 786**	**2 132 468**	**2 714 183**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	10 175	11 943	13 000	13 000
Forretningsførerhonorar	35 364	33 084	35 500	37 000
Annen regnskapsførsel	18 223	19 659	15 500	6 000
Sum	**63 761**	**64 686**	**64 000**	**56 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	60 000	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	8 460	8 460
Sum	**68 460**	**68 460**	**68 460**	**68 460**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.
Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	4 355	0	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	277	0	0	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	119 583	0	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	10 000	10 000
Sum	**124 215**	**0**	**10 000**	**10 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300 Andel felleskostnader	5 814 079	1 576 523	1 717 006	1 589 824
6740 Honorar konsulenttjenester	25 750	0	0	0
Sum	**5 839 829**	**1 576 523**	**1 717 006**	**1 589 824**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	496	352	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	848	3 426	0	0
7400 Kontingent HL	2 900	2 650	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	8 339	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	4 717	3 019	0	0
7772 Andre gebyrer	540	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 033	-1 047	20 000	20 000
Sum	**18 873**	**11 839**	**20 000**	**20 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	42 017	19 988	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	3 290	1 000	0
Sum	**42 017**	**23 278**	**1 000**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8142 Lånenr. 1636.33.53162	35 245	83 160	59 846	0
8143 Lånenr 1636.72.17255	118 886	0	0	0
8144 Lånenr 1636.76.63700	66 822	0	0	389 683
8170 Andre finanskostnader	14 672	44 487	0	0
Sum	**235 625**	**127 647**	**59 846**	**389 683**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	23 934	5 491	0	0

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum	**23 934**	**5 491**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**1 032 466**	**4 312 152**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-4 353 993	179 114
Opptak av langsiktig lån	14 436 735	0
Avdrag langsiktig lån	-8 997 944	-2 129 227
Annen langsiktig gjeld	0	-1 134 091
Endring av aksjer/andeler	26 997	0
Innskudd/uttak øremerkede midler	195 483	-195 483
B. Årets endring i disponible midler	**1 253 285**	**-3 279 686**
C. Disponible midler 31.12	**2 285 751**	**1 032 466**

Note 11 - Bygninger

Bygningen har gårds- og bruksnummer 215/20 og ligger i Oslo kommune. Bygningen er ikke avskrevet, men det er vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført for å oppveie verdiforringelse på bygningen. Tomten er festet og festeavgiften for 2023 utgjorde kr 144 158. Festeavgiften ble forlenget med 40 år fra juni 1982. Festeavgiften er betalt av sameiet og ført i regnskapet til sameiet.

Note 12 - Andel i sameie

Borettslaget eier 86,6112% av Sameiet Bogstadveien 39. Ved utgangen av 2023 tilsvarte borettslagets andel av sameiets egenkapital kr 26 997. De har prorataansvar på 86,6112 % av sameiets gjeld som er på kr 777 278.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	801	10 375
1749 Forskuddsbetalte kostnader	47 843	47 843
Sum	**48 644**	**58 218**

Note 14 - Andelskapital

Innskutt egenkapital består av 40 andeler med forskjellig pålydende verdi, totalt kr 123 100. Bokført andelskapital er korrigert mot annen egenkapital.

Note 15 - Egenkapital

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

Note 16 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehab soilrør, vedlikehold og refin lån 1636.72.17255	Rørfornying og refinansiering lån 1636.33.53162	Vedlikehold og refinansiering
Lånenummer:	**16367663700**	**16367217255**	**16363353162**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2021
Rentesats:	5.55 %	5.75 %	4.94 %
Beregnet innfridd:	30.09.2043	08.11.2023	12.06.2023
Opprinnelig lånebeløp:	7 265 000	5 265 000	4 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	1 776 091
Avdrag i perioden:	50 118	7 171 735	1 776 091
Opptak i perioden:	7 265 000	7 171 735	0
Lånesaldo 31.12:	**7 214 882**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	6 072 893	0	0

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367663700	1	634 579	634 579
	1	230 158	230 158
	3	227 377	682 131
	6	186 041	1 116 246
	2	171 631	343 262
	2	167 389	334 778
	15	167 093	2 506 395
	5	161 094	805 470
	5	112 371	561 855

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Bogstadveien 39

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Bogstadveien 39.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo Dokumentnøkkel: K1UG0-3Z84E-PI53M-GKP7L-5ESTF-0JBID

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 Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K1UG0-3Z84E-PI53M-GKP7L-5ESTF-0JBID

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
På vegne av: BDO AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-03 08:59:21 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: K1UG0-3Z84E-PI53M-GKP7L-5ESTF-0JBID

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

VEDLEGG



VEDTEKTER
for
Borettslaget Bogstadveien 39

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 22. januar 2007
Endret på ordinær generalforsamling 4. april 2016
Endret på ordinær generalforsamling 18. juni 2020
Endret på ordinær generalforsamling 30. juni 2021
Endret på ordinær generalforsamling 23. juni 2022
Endret på ordinær generalforsamling 17. april 2023
Sist endret på ordinær generalforsamling 13. mai 2024

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

1 Borettslaget Bogstadveien 39 er et andelslag/samvirkeforetak som har som formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

2 Borettslaget har dessuten som formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (f.eks. garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne eller leies ut i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

3 Videre har borettslaget som formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

1.2 Forretningskontor

1 Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

1.3 Ansvarsbegrensning

1 Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

1 Andelenes tilknyttede andelsnummer og pålydende verdi vises i nedenstående tabell. Borettslagets fellesutgifter fordeles etter leilighetenes oppføringskost, som vist i tabellen.

Andelsnummer	Pålydende verdi	Oppføringskost
1	3 800	47 422
2	2 700	33 192
3	3 300	38 332
4	2 900	34 489
5	3 800	46 849
6	2 700	33 192
7	3 300	38 332
8	2 900	34 428
9	3 800	46 849
10	2 700	33 192
11	3 300	38 332

12	2 900	34 428
13	3 800	46 849
14	2 700	33 192
15	3 300	38 332
16	2 900	34 428
17	2 900	35 363
18	3 300	38 332
19	2 900	34 428
20	2 900	35 363
21	3 300	38 332
22	2 900	34 428
23	2 900	34 489
24	2 900	34 428
25	1 900	23 153
26	2 900	34 428
27	2 900	34 428
28	1 900	23 153
29	2 900	34 428
30	2 900	34 428
31	1 900	23 153
32	2 900	34 428
33	2 900	34 428
34	1 900	23 153
35	2 900	34 428
36	2 900	34 428
37	1 900	23 153
38	2 900	34 428
39	2 700	33 192
46	10 000	130 749
	123 100	1 486 559

2 Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Unntatt er andel nr. 46, forsamlingssalen med tilhørende lokaler.

3 Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen. Ingen kan ha eierandel i mer enn én andel, unntatt midlertidig, og maksimum 6 måneder, når overdragelsen er et nødvendig ledd i et bytte av leilighet, og den tidligere andelseieren skal ta den leiligheten han får ved byttet, i bruk som permanent bolig.

4 Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand, kan ikke tegne en andel sammen eller erverve en andel i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet en andel, kan laget pålegge arvingene eller dødsboet å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner, innen 6 måneder etter at pålegget er mottatt.

5 Følgende juridiske personer kan til sammen eie en eller flere andeler som gir rett til minst én bolig og opptil 10 % av boligene i laget:
   a) stat, fylkeskommune og kommune
   b) selskap som har som formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune
   c) stiftelse som har som formål å skaffe boliger og som er opprettet av stat, fylkeskommune eller kommune
   d) selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

6 I tillegg har juridiske personer som er nevnt i borettslagsloven § 4-3, rett til å eie inntil 10 % av andelene.

7 En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

8 En andelseier skal ved ervervelsen få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og husordensregler samt sitt andelsbevis.

9 Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer, andelens pålydende verdi, andelseierens navn og angivelse av hvilken bolig som er knyttet til andelen.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

1 En andelseier har rett til å overdra sin andel.

2 Ved ethvert 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. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet er i strid med kapittel 2.1 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 borettslagets styre. 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 Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

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

8 Ved salg, bytte, overføring av andels- og borettsbevis, og utleie av leiligheter og forretningslokaler tilkommer forretningsfører et behandlings gebyr etter fastsatte satser. Behandlingsgebyret betales av kjøper, selger eller leier.

3 Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsretten

1 Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse av andeler i borettslaget unntatt når det gjelder forsamlingssalen med tilhørende lokaler, eller i de tilfeller hvor forkjøpsrett følger direkte av loven.

2 Dersom forsamlingssalen og de tilhørende lokaler skal overdras til ny andelseier, har borettslaget ved styret, på vegne av de øvrige andelseierne i fellesskap, forkjøpsrett etter den til enhver tid gjeldende lov om borettslag.

3.2 Forkjøpsrettens frist og forutsetning

1 Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen 21 dager etter at styret har mottatt skriftlig informasjon om at et bud på forsamlingssalen er akseptert. Etter denne tid faller forkjøpsretten bort.

2 Fristen på 21 dager gjelder under forutsetning av at styret, mellom 1 og 12 måneder før styret mottar skriftlig informasjon om at et bud er akseptert, har mottatt skriftlig informasjon om at forsamlingslokalene vil bli lagt ut for salg.

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 Leilighetene skal kun benyttes til beboelse. Leilighetene må ikke benyttes slik at det oppstår ubehageligheter for andre beboere og ikke på en slik måte at gårdens omdømme skades.

3 Andelseier~~en~~ 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 Andelseier~~en~~ må sørge for at det til enhver tid er adkomst til leilighetens sikringsskap, hovedkran og avløpssluk. Ventilasjonsluker må ikke tildekkes.

5 Det skal ikke oppbevares gjenstander i ~~nødutgangene~~ rømningsgangene og på brannbalkongene. Det er ikke tillatt å oppholde seg på brannbalkongene.

6 Dyrehold er tillatt – under forutsetning av at det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

7 Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk (utleie/utlån)

1 Andelseier~~en~~ kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre utover det som følger av punktene 2–4 og 6–7 nedenfor.

2 Med styrets forhåndsgodkjenning kan andelseier~~en~~ overlate bruken av hele boligen i opptil tre år dersom andelseieren selv eller dennes ektefelle, slektning i rett opp- eller nedadstigende linje, eller andelseierens eller dennes ektefelles fosterbarn har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

3 Andelseier~~en~~ kan ellers med styrets forhåndsgodkjenning overlate bruken

av hele boligen dersom
a) andelseieren er en juridisk person
b) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje, eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
d) det gjelder bruksrett for noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd

4 Forhåndsgodkjenning kan i alle tilfellene nevnt i punktene 2 og 3 ovenfor bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

5 Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om forhåndsgodkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til borettslagets styre, skal brukeren regnes som godkjent.

6 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten forhåndsgodkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

7 Uavhengig av om overlating av bruken krever styrets forhåndsgodkjenning (jf. punktene 2 og 3) eller ikke (jf. punkt 6), skal det opplyses om tidspunkt og varighet for utleien/utlånet og om leiers/låners navn og kontaktinformasjon – dersom utleien/utlånet er tenkt å vare én uke sammenhengende eller mer.

8 Det blir regnet som overlating av bruk dersom en eller flere eier en andel sammen, og en eller flere av sameierne ikke bor i boligen lenger.

9 Overlating av bruken reduserer ikke andelseier~~en~~s plikter overfor borettslaget.

10 Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, jf. punkt 7.1.3.

5 Bygningsmessige arbeider

5.1 Bygningsmessige endringer er søknadspliktig til styret

1 En andelseier kan ikke uten videre foreta bygningsmessige endringer i eller ved leiligheten uten styrets forhåndsgodkjenning.

2 Andelseier~~en~~ plikter å søke styret på forhånd når han ønsker å foreta renoveringsarbeider som innebærer f.eks. fjerning eller flytting av vegger (også ikke-bærende), utskiftning av vinduer og entrédører, omlegging eller utskiftning av vannførende rør og utskiftning av sluk og membran. Denne søknadsplikten gjelder selv om arbeidene ikke er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

3 Andelseier~~en~~ må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av assuranse-premier eller andre faste avgifter for eiendommen.

5.2 Endringer som krever styrets forutgående godkjenning

1 Endringer som er nevnt i punkt 5.1.2 ovenfor.

2 Endringer som berører bygningens eksteriør, er ikke tillatt uten styrets

forutgående godkjenning. Dette gjelder f.eks. montering av private radio- og TV-antenner, markiser, utvendige persienner og ventilasjons- og kjøleanlegg.

3 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.

5.3 Endringer som ikke er tillatt

1 Endringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygnings-forskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

2 Det er ikke tillatt å kople motorisert ventilasjonsanlegg til gårdens luftekanaler. Dette gjelder også ventilasjonsanlegg med kullfilter.

5.4 Endringer som berører felles verdier i sameiet

1 Når andelseiere ønsker å gjennomføre endringer som berører felles verdier i sameiet, blir borettslaget som seksjonseier i sameiet berørt av sameiets vedtekter. Dette gjelder eksempelvis ved ombygginger der fyringsanlegg, vann og avløp eller bærende konstruksjoner berøres. Da kommer § 7 «Endringer innen seksjonene» i sameiets vedtekter inn i bildet. I slike eller lignende tilfeller kan borettslagets styre forutsette at andelseieren selv sørger for at borettslagets forpliktelser overfor sameiets vedtekter blir overholdt.

2 Ønsker en andelseier å gjøre endringer i boligen, som berører sameiets felles interesser, skal andelseier søke sameiets styre om godkjennelse. I slike tilfeller kan styret engasjere konsulentbyrå, advokatkontor eller andre for veiledning og arbeidsmessig avlastning i forbindelse med beslutningstøtte, kontrollfunksjoner og andre oppfølgingsbehov. Styret skal være oppdragsgiver, men kostnadene som påløper, skal bekostes av andelseieren som søker.

3 Hvis styret har grunn til å tro at det er gjort arbeider i leiligheten som gir økt risiko eller er til skade for gården, og styrets pålegg om utbedring ikke følges opp innen rimelig tid, kan styret besørge utbedring på andelseierens bekostning.

5.5 Depositum

1 Til fortløpende dekning av kostnader som påløper for de funksjoner som er nevnt i punkt 5.4.2, og for eventuelle arbeider som styret på andelseiers vegne har måttet besørge, jf. punktene 5.4.3, 5.6.1 og 5.6.3, kan styret sette som forutsetning for en eventuell godkjenning av ombyggingssøknad at andelseieren på forhånd har innbetalt et depositum på kr 50 000,- til egnet konto hos forretningsfører, alternativt direkte til sameiets konto.

2 Dersom ikke depositumet er innbetalt før styrets behandling av søknaden, kan styret velge å godkjenne søknaden under forutsetning av at depositumet innbetales snarest, og senest innen arbeidene påbegynnes.

3 Oppstår det grunn til å tro at styrets kostnader til oppfølging av de omsøkte arbeider blir av en slik størrelse at det gjenværende av depositumet gir mindre enn kr 25 000,- i margin for dekning av videre oppfølging, kan styret kreve depositumet økt med nye kr 50 000,-. Alternativt kan styret forlange arbeidene stanset.

4 Eventuelt overskytende beløp etter at de omsøkte arbeider er ferdigstilt,

skal – dersom det ikke foreligger uavklarte forhold mellom andelseier og styre – betales tilbake til andelseier uten ugrunnet opphold.

5.6 Andelseiers ansvar for fellesområdene mens renoveringen pågår

1 Ved renovering og oppussing er andelseier ansvarlig for at fellesområdene inne og ute blir holdt ryddige og rene mens arbeidet pågår. Eventuelle skader som i denne forbindelse blir påført fellesområdene, utbedres og bekostes av andelseieren. Hvis dette pålegget ikke er fulgt opp innen rimelig tid, kan styret besørge utbedringen på andelseierens bekostning. Tilsvarende gjelder i forbindelse med flytting.

2 Ved midlertidig oppbevaring av innbo og bygningsmaterialer i felles-områdene skal styret på forhånd forespørres for eventuell godkjennelse.

3 Kostnader i forbindelse med fjerning av avfall og hensatte gjenstander vil bli belastet ansvarlig andelseier.

5.7 Bygningsmessige arbeider og brannvarslingsanlegget

1 I forbindelse med oppussing og renovering har andelseier~~en~~ ansvar for midlertidig tildekking, utkopling eller demontering av detektorer og/eller andre enheter som er tilknyttet brannvarslingsanlegget. Dette for å unngå unødige forvarsler og falske alarmer fra anlegget.

2 Utkoplinger på brannvarslingsanlegget skal utføres kun av autorisert personell, styret, eller person som disse har instruert. Utkoplingstiden skal holdes til et minimum, det skal legges en klar plan for når innkoplingen skal skje, og det skal vises til andre brannforebyggende tiltak som iverksettes i den perioden utstyret er utkoplet, f.eks. røykvarslere eller brannvakt.

3 Demontering av utstyr tilknyttet brannvarslingsanlegget skal utføres kun av autorisert personell. All demontering skal på forhånd godkjennes av styret, og det skal vises til andre brannforebyggende tiltak som iverksettes i perioden utstyret er demontert, f.eks. røykvarslere eller brannvakt.

4 Dersom en andelseier, dennes leietakere, gjester eller håndverkere på tross av bestemmelsene i underpunktene 2 og 3 ovenfor, utviser grov uaktsomhet og dette utløser unødige kostnader, blir disse kostnadene andelseierens ansvar.

6 Vedlikehold

6.1 Sameiets ansvarsforhold vis-à-vis borettslaget

1 Borettslaget representerer leilighetene og forsamlingssalen overfor sameiet. Det vises her til sameiets vedtekter § 9 og eierseksjonsloven § 33 angående sameiets vedlikeholdsplikt i gården.

2 Disse vedtektene binder ikke sameiet, og overfor andelseierne skal borettslaget derfor ta ansvar for sameiets plikter i gården. For nedenstående punkter benyttes uttrykket *gårdsselskapet* i sameiets eller borettslagets sted.

6.2 Andelseiers vedlikeholdsplikt

1 ~~Den enkelte a~~Andelseier skal holde boligen og andre ~~rom og~~ arealer som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseiere som har privat(e) terrasse(r), er selv ansvarlige for å holde denne/disse fri for is og snø.

2 Andelseier skal vedlikeholde dører og vinduer innvendig, slik som hengsler, låser og lukkemekanismer. Dette gjelder også kranarmaturer og vannrør fra første avgrening eller hovedkran for leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, vannklosett, varmtvannsbereder, servant, oppvaskkum, apparater og innvendige flater.

3 Andelseier må bruke og vedlikeholde våtrom på en slik måte at lekkasjer unngås. For skader som skyldes uaktsom omgang med vann, har andelseier økonomisk ansvar for egen leilighet, naboleiligheter og gårdsselskapet i sin helhet.

4 Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger av alt som andelseieren plikter å vedlikeholde.

5 Andelseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til gårdens hovedledning.

6 Andelseier 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.

7 Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til gårdsselskapet.

8 Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

9 Oppdager andelseier skade i boligen som gårdsselskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter han straks å melde fra skriftlig til gårdsselskapet.

10 Ny andelseier har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen, selv om det skulle ha vært utført av forrige eier.

11 Alt arbeid som andelseier plikter å utføre, skal foretas uten ugrunnet opphold, og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke andelseier sin vedlikeholdsplikt, kan gårdsselskapet sette leiligheten i stand på andelseiers bekostning. Gårdsselskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at andelseier oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

6.3 Gårdsselskapets vedlikeholdsplikt

1 Gårdsselskapet skal holde bygningen 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 gårdsselskapet holde ved like. Gårdsselskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3 Gårdsselskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, entrédører, reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner samt rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner – med unntak av varmekabler.

4 Andelseier~~en~~ skal gi adgang til boligen, slik at gårdsselskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, ~~reparasjon~~ utbedringer og ~~utskiftning~~ fjerning av is og snø. Andelseier~~en~~ må uten krav på godtgjørelse finne seg i de ulemper dette måtte medføre. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier~~en~~ eller annen bruker av boligen.

6.4 Utbedringsansvar og erstatning

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

2 I de tilfellene en skade oppstår og skadeforsikringssak opprettes som følge av at en andelseier ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt iht. punkt 6.2, eller at andelseieren ikke har sørget for nødvendig forebygging ved å sikre installasjoner i leiligheten, for eksempel vannstopper, må andelseier selv dekke forsikringsselskapets krav om egenandel. Alle forsikringsskader skal meldes til styret, som så melder skadene til forsikringsselskapet.

3 Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Gårdsselskapet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

4 Gårdsselskapet og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at en andelseier misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

5 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at gårdsselskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18 og eierseksjonsloven § 35.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 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 borettslagsloven § 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, jf. punkt 4.2.6.

7.2 Betaling av felleskostnader

1 Felleskostnadene forfaller til betaling den 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7.3 Borettslagets pantesikkerhet

1 For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser.

2 Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8.1 Mislighold

1 Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.

2 Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk, og brudd på husordensregler.

8.2 Pålegg om salg

1 Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven § 5-22 første ledd.

2 Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

8.3 Fravikelse

1 Medfører andelseiers eller brukers framferd fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers framferd til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

2 Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9 Årsregnskap og årsberetning

9.1 Årsregnskap og årsberetning

1 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

2 Årsregnskap og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 30. juni.

3 Årsregnskap og årsberetning skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamlingen sendes per e-post eller vanlig post til alle andelseierne.

4 I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsregnskapet. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekning av tap.

5 Årsregnskapet og årsberetningen skal underskrives av styret.

9.2 Fullstendighetserklæring

1 Styreleder og forretningsfører skal underskrive på en fullstendighetserklæring, som sendes til revisor sammen med signert årsregnskap og årsberetning for å kunne motta revisors beretning.

9.3 Revisjonsberetning

1 Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn på forretningsførerens kontor.

10 Revisjon

10.1 Revisor

1 Borettslagets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert revisor, velges av generalforsamlingen.

2 Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

10.2 Revisors oppgaver

1 Revisor skal revidere den løpende bokførselen. Han skal videre påse at årsregnskapet er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

2 Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

10.3 Revisors godtgjøring

1 Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

11 Styret

11.1 Styret

1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og tre andre medlemmer med to varamedlemmer.

2 Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er ett år. Varamedlemmer velges også for ett år.

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

4 Et styremedlem kan, etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene, fjernes før utløpet av funksjonstiden.

11.2 Styrets oppgaver

1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og general-forsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan 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 Varamedlemmene skal gis anledning til å delta på styremøtene.
De skal ha møterett, men ikke møteplikt. De skal ha talerett, men ikke stemmerett – bortsett fra når de trer inn for et fraværende fast styremedlem.

4 Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede, velger styret en møteleder.

5 Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de frammøtte styremedlemmene skal underskrive protokollen, for at den og vedtakene skal være gyldige.

11.3 Styrets vedtak

1 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

2 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.

3 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om
   a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
   b) økning av antall andeler eller det å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd
   c) salg eller kjøp av fast eiendom eller av andelsbolig som borettslaget eier
   d) opptak av lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene
   e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning
   f) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene

11.4 Representasjon og fullmakt

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

2 Styret kan gi prokura.

12 Generalforsamlingen

12.1 Myndighet

1 Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

12.2 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.

12.3 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 Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen nevnt i punkt 1 ovenfor, som er senest 8 uker før

generalforsamlingen.

3 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret, med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel, som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

4 I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være angitt.

5 Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

12.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1 På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
- a) konstituering
  - 1) valg av møteleder
  - 2) opptak av navnefortegnelse
  - 3) valg av referent og av to personer til å undertegne protokollen
  - 4) spørsmål om møtet er lovlig innkalt
- b) godkjenning av styrets årsberetning
- c) godkjenning av årsregnskapet inkl. disponering av årets resultat
- d) revisors beretning
- e) valg av revisor
- f) orientering om budsjett for inneværende år
- g) godtgjørelse til styret
- h) andre saker som måtte være nevnt i innkallingen
- i) valg av styremedlemmer og varamedlemmer

2 Årsberetning, årsregnskap og revisors beretning skal leses opp på generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

3 På ekstraordinær generalforsamling skal bare de saker som er angitt i innkallingen til møtet, behandles.

12.5 Møterett

1 Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med tale-, forslags- og stemmerett.

2 Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

3 Framleiere av lagets boliger har rett til å være til stede på general-forsamlingen med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.

12.6 Møteledelse og protokoll

1 Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

2 Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen, hvor alle valg og vedtak føres inn. Ved møtets slutt underskrives protokollen av møtelederen, referenten og de to som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

12.7 Stemmerett og fullmakt

1 Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. En andelseier som eier mer enn én andel, har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

2 Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

12.8 Vedtak på generalforsamlingen

1 Foruten saker som er nevnt i punkt 12.4 i vedtektene, kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er angitt i innkallingen.

2 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

3 Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

4 Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag, og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

5 Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

13 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

13.1 Inhabilitet

1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av saker som medlemmet selv eller medlemmets nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på generalforsamlingen om avtale mellom borettslaget og en selv eller ens nærstående. Det samme gjelder avstemning om tildeling av ansvar, avstemning om pålegg av salg, eller avstemning om krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

13.2 Taushetsplikt

1 Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har taushetsplikt overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold.

2 Ovennevnte gjelder likevel ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

13.3 Mindretallsvern

1 Generalforsamlingen, styret eller forretningsføreren kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi noen andelseiere eller andre en urimelig fordel på bekostning av andre andelseiere eller borettslaget.

14 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

14.1 Vedtektsendringer

1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av

generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene..

2 Hovedinnholdet i endringsforslaget må være nevnt i innkallingen.

14.2 Forholdet til borettslovene

1 Dersom ikke annet følger av vedtektene, gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende borettslagsloven.

15 Forsamlingssalen

1 For forsamlingssalen og tilhørende lokaler gjelder vedtektene på samme måte som for leilighetene – så langt det gir mening. Tilsvarende gjelder husordensreglene.

2 Forsamlingssalen og tilhørende lokaler kan kun benyttes som møte- og forsamlingslokaler. Andelseier må ikke ved bruken av sine lokaler genere gården og dens beboere med mer støy, lukt eller annet enn det som er absolutt nødvendig forbundet med regulær bruk av lokalene.

3 Andelseier plikter å erstatte enhver skade på eiendommen som er forårsaket av andelseiers eller leietagers besøkende. Andelseier eller dennes leietager har ikke krav på erstatning for skade voldt ved hendelige uhell og skjulte feil.

4 Andelseier plikter uten ugrunnet opphold å etterkomme myndighetenes krav til forsamlingssalen og bruken av denne. Hvis myndighetenes krav medfører vesentlige forandringer, skal styret først godkjenne forandringene. Dersom forandringene blir til vesentlig ulempe for de øvrige andelseierne i gården, kan styret avslå søknad om godkjenning, og isteden tillate forandringer i bruken, slik at myndighetenes krav bortfaller.

5 Borettslaget og sameiet ved styrene har rett til uten godtgjørelse å benytte lokalene i 2. etasje til de årlige generalforsamlinger og årsmøter samt eventuelle ekstraordinære sådanne møter.

Husordensregler
for
Borettslaget og Sameiet Bogstadveien 39

1. Trygghet

a) Dører

Alle fellesdører skal holdes låst. Ingen som ikke har et lovlig ærend i gården, må slippes inn.

b) Brannsikkerhet

Rømningsveiene

Trappeoppgangene, rømningsgangene og brannbalkongene skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander. Møbler, matter, tøy og lignende må ikke tørkes, luftes eller ristes her. Barn må ikke leke her. Når barn skal benytte heisen, skal det skje kun i følge med en voksen person. Det er ikke tillatt å oppholde seg på brannbalkongene, verken mot Bogstadveien eller mot bakgården.

Brannslokkingsapparater

Alle leiligheter og næringsseksjoner skal være utstyrt med brannslokkingsapparater. Disse bør snus minst én gang i året for at pulveret ikke skal "krystalliseres" og forårsake tett dyse. Når pilen på måleren står på det grønne feltet, er trykket slik det skal være.

Brannalarmanlegget

Ved utløst forvarsel skal det stedet som har utløst forvarselet, kontrolleres før forvarselet avstilles og anlegget tilbakestilles.

I forbindelse med oppussing og renovering har andelseieren/seksjonseieren ansvar for enten å dekke til de utsatte detektorene eller å sørge for at styret kobler dem ut eller autorisert personell demonterer dem. Dette for å unngå unødige forvarsler og falske alarmer fra anlegget. Utkoblingstiden skal holdes til et minimum, og det skal i den perioden utstyret er utkoblet, benyttes andre brannforebyggende tiltak, for eksempel røykvarslere eller brannvakt.

Demontering av utstyr som er tilknyttet brannalarmanlegget, skal utføres kun av autorisert personell.

2. Trivsel

a) Støykilder

Radio og TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter

Det skal vises hensyn ved bruk av radio og TV, musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy fra slike lydkilder skal ikke forekomme mellom klokka 23.00 og klokka 09.00 på hverdager og mellom klokka 24.00 og klokka 10.00 i helger / på helligdager.

Støyende verktøy

Støyende verktøy og lignende skal ikke benyttes mellom klokka 22.00 og klokka 08.00 på hverdager og mellom klokka 22.00 og klokka 10.00 i helger / på helligdager.

Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet

Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet skal ikke benyttes mellom klokka 22.00 og klokka 08.00.

b) Dyrehold
Dyrehold er tillatt – under forutsetning av at det ikke er til ulempe for naboene.

3. Orden og ryddighet

a) Fellesarealene
Kjelleren, loftet, gårdsplassen og de øvrige fellesarealene skal holdes ryddig og i orden. Sykler skal parkeres i stativene på gårdsplassen eller i sykkelrommet i kjelleren. Stativene på gårdsplassen er først og fremst ment for de som bruker sykkelen jevnlig. Sykler som ikke er i bruk, bør plasseres i kjelleren eller fjernes. Barnevogner som er i daglig bruk, kan stå i fellesarealene, men ikke i trappeavsatsene. Eierne bør vise hensyn ved å plassere vognene slik at de er til minst mulig hinder for passasje. Ski og annet sportsutstyr kan plasseres i sykkelrommet i kjelleren. Øvrige gjenstander som blir funnet hensatt i fellesarealene, vil bli kastet. Det er ikke tillatt å parkere motorkjøretøy i bakgården.

b) Avfallshåndtering
Avfall skal sorteres og kastes i henholdsvis restavfalls- og papirkonteinere i bakgården. Avfall som ikke er restavfall og papiravfall, er den enkelte selv ansvarlig for å frakte til en av kommunens gjenbruksstasjoner. Slikt avfall skal ikke under noen omstendigheter plasseres verken i kjelleren, på loftet, på gårdsplassen eller i de øvrige fellesarealene.

c) Takterrassen
Brukerne er selv ansvarlige for å holde orden og å rydde opp etter seg. Det er viktig at takterrassen ikke blir forlatt før varmen i griller og askebeger er slukket. Det er også viktig at løse gjenstander som bord, stoler og parasoller sikres etter bruk, slik at de ved kraftig vind ikke blåser over det forholdsvis lave rekkverket.

d) Vinduene på loftet og i trappeoppgangene
Vinduene må holdes lukket når det regner og snør – og på nattetid.

e) Belysning
Etter bruk skal lys i kjelleren, på loftet og på takterrassen slukkes.

f) Navneskilt på postkassene og ringeklokkene
Skiltene på postkassene og ringeklokkene ved inngangsdøra skal være ensartede. Ta kontakt med styret når du har behov for nytt eller oppdatert skilt.

4. Vaskerom og tørkerom

Vaskemaskinene og tørketromlene på loftet skal ikke benyttes mellom klokka 22.00 og klokka 08.00. Brukerne er selv ansvarlige for å holde orden og å rydde opp etter seg. Vinduene på tørkeloftene skal holdes lukket i fyringssesongen.

5. Skader og kostnader

Som andelseier/seksjonseier er hver enkelt – etter vanlige rettsregler – økonomisk ansvarlig for skade vedkommende måtte påføre felles eiendom. Også når en andel/seksjon leies ut, er det andelseieren/seksjonseieren som er ansvarlig for skade leietager måtte påføre eiendommen.

6. Generelt

Det er lov å ta tak i ting, selv om det ikke står noe sted at akkurat *du* er ansvarlig for dette. Dersom alle tar i et tak når det behøves, blir det å leve sammen i Borettslaget og Sameiet Bogstadveien 39 både bedre og hyggeligere for alle.

– – –

Vedtatt på ordinær generalforsamling i borettslaget 28.04.1999.
Endret på ordinær generalforsamling 20.04.2015.
Endret på ordinær generalforsamling 18.06.2020.
Sist endret på ordinær generalforsamling 13.05.2024.

Vedtatt på ordinært årsmøte i sameiet 28.04.1999.
Endret på ordinært årsmøtet 20.04.2015.
Endret på ordinært årsmøte 22.06.2020.
Sist endret på ordinært årsmøte 13.05.2024.

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Bogstadveien 39 mandag 13.05.2024 kl. 17:00 - B - salen, Jehovas Vitner 2. etasje .

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Bogstadveien 39

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Knut Arne Eriksen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 9 andelseiere og 4 representert med fullmakt, til sammen 13 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Knut Arne Eriksen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Pernille Matzau Rugtveit valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet delvis dekket av opptjent egenkapital og det overskytende fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Det er foreslått å øke styrehonoraret til kr. 90 000,-

Vedtak:
Styret honoreres med kr 90 000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra styret om reviderte vedtekter
Se vedlegg

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt enstemmig.

4.2 Forslag fra styret om reviderte husordensregler
Se vedlegg

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt enstemmig.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år
Styreleder som har fullført sin periode: Rita Olsen Wiik (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Rita Olsen Wiik ble valgt som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode: Frank Søndergaard, Knut Jarle Wiik og Pernille Matzau Rugtveit.

Frank Søndergaard og Knut Jarle Wiik stiller til gjenvalg for 1 år.

Nytt styremedlem som stiller til valg for 1 år: Marius Huse.

Vedtak:
Frank Søndergaard og Knut Jarle Wiik gjenvalgt for 1 år.

Nytt styremedlem valgt for 1 år: Marius Huse.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Stein Rugtveit og Christine Krugerud.

Nye varamedlemmer som stiller til valg for 1 år: Christian Farestveit og Melisa Tutun.

Vedtak:
Christian Farestveit og Melisa Tutun ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:50

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Rita Olsen Wiik

Styremedlem, Knut Jarle Wiik
Styremedlem, Marius Huse.
Styremedlem, Frank Søndergaard
Varamedlem, Melisa Tutun
Varamedlem, Christian Farestveit

Protokoll for Borettslaget Bogstadveien 39

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Knut-Arne Eriksen (sign.)	30.05.2024
Protokollvitne	Pernille Matzau Rugtveit (sign.)	28.05.2024

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Bogstadveien 39 onsdag 17.09.2025 kl. 17:00 - Jehovas Vitner .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 11 andelseiere og 7 representert med fullmakt, til sammen 18 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Sinem Aktas ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Hanne Andersson valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Forslag

2.1 Forslag om å etablere IN-ordning på eksisterende lån

På årets generalforsamling orienterte forretningsfører om ordningen med individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Individuell nedbetaling av fellesgjeld gir andelseierne mulighet til å betale ned sin del av boligselskapets fellesgjeld. På OBFs nettsider kan du lese mer om hva denne ordningen går ut på og om fordeler og ulemper ved den. Denne informasjonen er også vedlagt denne innkallingen.

Ved etablering av individuell nedbetaling av fellesgjeld belastes borettslaget med et etableringsgebyr på 15 450 kroner (inkl. mva.).

Borettslaget belastes med et årlig vedlikeholdsgebyr på 7 426 kroner (inkl. mva.).

Hver andelseier belastes med et gebyr på 2 781 kroner ved hver nedbetaling (inkl. mva.).

Vedtak:

Generalforsamlingen vedtok med et flertall på 13 stemmer for, 5 stemmer mot, at borettslaget inngår en avtale med OBF om individuell nedbetaling av fellesgjeld på eksisterende lån med lånenr. 1636.76.63700.

Ordningen trer i kraft etter at en eventuell avtale mellom borettslaget og OBF er inngått.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl.17:22.

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Bogstadveien 39

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	18.09.2025
Protokollvitne	Hanne Andersson (sign.)	18.09.2025

Oslo

S-2255

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

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).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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

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

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

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

Oslo

S-4986

Detaljregulering for Fornebubanen. Lysaker - Majorstuen.

Vedtaksdato: 31.01.2018

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201407581

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 13 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

OSLO KOMMUNE

S-4986 31.01.2018

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FORNEBUBANEN – PARSELL LYSAKER – MAJORSTUEN

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på 16 plankart merket OTI-201407581-1a, datert 25.01.2017, revidert 08.09.2017

2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS1
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT1-4

Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vei	SV2-4, SV6-7
Torg	ST1-5
Gang- sykkelvei	SGS1-5
Gangvei	SGG1-5
Sykkelvei	SS1-2
Annen veigrunn – teknisk anlegg	SVT
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS2-5
Annen banegrunn – tekniske anlegg	SBT5-6
Stasjons-/terminalbygg	SST1-9
Tekniske bygninger	STB1, 4-8
GRØNNSTRUKTUR	
Grønnstruktur	G1-5
Naturområde	GN1-2
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG	
Naturområde i sjø og vassdrag	VNV1-6
HENSYNSSONER	
Andre sikringssoner (t-bane)	H190
Faresone – Ras- og skredfare	H310_1-5
Faresone – Flomfare	H310_1-2
Bevaring - Kulturmiljø	H570_1-3
BESTEMMELSESOMRÅDE	
Tekniske bygninger/rom	#1
Midlertidig rigg- og anleggsområde	#2-23
Atkomst til sykkelparkering	#24
Atkomst til T-bane	#25-26

Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	
Vei	SV8
Gang-/sykkelvei	SGS6
Sykkelvei	SS3
Gangvei	SGG6-7
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Trasé for jernbane	STJ
Trasé for sporvei/forstadsbane	STS6-7
GRØNNSTRUKTUR	
Grønnstruktur	G6

3 Fellesbestemmelser

3.1. Generelle bestemmelser

T-baneanlegg, gater og uterom skal ha høy kvalitet i den estetiske og arkitektoniske utformingen, og tilpasses bygulv, landskap og bygde omgivelser.

- Stasjonsanleggene skal ha gjenkjennelige arkitektoniske elementer selv om de gis ulik utforming.

- Stasjons-/ terminalbygg skal i hovedsak utformes med glassfasader og rause atkomster, for å gi mest mulig lysinnslipp til oppgangene.

- Nødvendige tette vegger skal forblendes med naturstein eller andre materialer med høy grad av arkitektonisk bearbeiding som relieff eller tekstuell modellering og ha sittemuligheter på utsiden. Ubehandlede betongvegger tillates ikke..

- Alle torg og gangarealer skal ha dekker med naturstein. Synlige konstruksjoner som forstøtningsmurer og lignende skal kles med natursteinsmateriale eller andre materialer med høy arkitektonisk kvalitet.

- Rømningsutganger bygges med materialer og eventuelt beplantning som hensyntar arkitektonisk uttrykk på eksisterende bebyggelse og omgivelser.

- For stasjonsatkomster integrert i bebyggelse, skal hovedatkomsten være innrykket 2 meter tilbake fra hovedfasade, med unntak for SST8 (atkomst C) Vinkelgården. Atkomsten skal ha 2-3 meter dyp baldakin over inngangen. Baldakinen kan trekkes inntil 2 meter ut over formålsgrense (over fortau/torg). Høyde fra terreng til underkant på baldakinen skal være minst 4 meter. Kravet gjelder ikke atkomsten i det historiske Majorstuhuset og Vinkelgården.

- Der det er relevant skal stasjonsatkomster konstrueres slik at de kan integreres i ny bebyggelse ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til.

- Anlegg skal utføres slik at det ikke oppstår skade ved stormflo og elveflom.

- Belysning skal etableres for å sikre trygg ferdsel og opphold.

- T-baneanlegg med atkomster og plattformer skal utformes slik at risiko for uønskede hendelser reduseres og mulighetene for trygg evakuering sikres.

3.2 Bestemmelser knyttet til den enkelte atkomst:

3.2.1 Majorstuen

SST6 (atkomst A): Atkomstbygg skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST7 (atkomst B) Majorstuhuset: Trappen foran Majorstuhuset tillates revet, og passasjen/gulvet inne i Majorstuhuset senkes og tilpasses bygulvet mot Kirkeveien. Majorstuhusets historiske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst gjennom Majorstuhuset skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.
SST8 (atkomst C) Vinkelgården innpasses i det historiske miljøet og eksisterende bygg. Vinkelgårdens arkitektoniske kvaliteter skal ivaretas. Planene for atkomst i Vinkelgården skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det gis rammetillatelse.
SST9 (atkomst D) Valkyrie plass, skal oppføres med en gesimshøyde på inntil 5 meter fra eksisterende terreng. Det tillates markeringstårn med høyde opp til 10 meter inkludert røykavkast. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomstbygget skal plasseres som et landemerke sentrisk i gatetverrsnittet i forlengelsen av Neuberggata. Inngangene skal henvende seg mot flere retninger. Atkomsten skal utformes slik at det blir godt rom for etablering av holdeplass for trikk og tilstrekkelig fortau langs Bogstadveien. Det skal sikres god tilgang til underjordisk sykkelparkeringsanlegg tilknyttet atkomsten.

3.2.2. Skøyen

SST3 (atkomst A): Atkomstbygget skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter.
SST4 (atkomst B-alt 1) på torg: Atkomsten skal oppføres med en gesimshøyde inntil 5 meter. Røykavkast tillates opp til 10 meter. Røykavkast skal integreres i takutforming, og skal brukes som gjenkjennelig arkitektonisk element. Atkomsten må orienteres mot øst mot torget/ byrommet. Atkomst og torg må planlegges og belegges samtidig. Atkomsten og torget tillates hevet over dagens bygulv på grunn av flomnivåer. Utforming av trinnfri atkomst/torg utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, jamfør punkt 4.2.2 Torg ST4.

3.3 Energibrønner og andre brønner for vannforsyning

For vannforsyningsanlegg og energibrønner, som kan bli skadet som følge av utbygging av bane, skal det før anleggsstart utarbeides en plan for avbøtende tiltak som skal gjennomføres før oppstart av arbeidene.

3.4 Miljøoppfølgingsplan/kvalitetsprogram for miljø og energi

Miljøoppfølgingsplanen (KU 2-11) for gjennomføring av reguleringsplanen skal følges. Mål og tiltak beskrevet i MOP skal følges for byggeplan, søknad om rammetillatelse og utbygging og drift av T-baneanlegget.
Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jamfør kommuneplanen § 9.1. Denne skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølgende avbøtende tiltak for transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Planen skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen.
Miljøoppfølgingsplanen herunder kvalitetsprogram for miljø og energi og eventuell revisjon av denne skal utformes i samråd med relevante fagmyndigheter og godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Tiltak beskrevet i plan for miljø og energi skal inngå i entreprenørkontraktene. Som en del av tiltakene skal det utarbeides en beredskapsplan for håndtering av forurensninger som oppdages under anleggsarbeidet.

3.5 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

3.6 Samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg og utearealer (stasjons- og utomhusplan/landskapsplan)

For T-banetiltaket skal det for hvert stasjonsområde utarbeides en samlet helhetlig plan for stasjons-/ terminalbygg, herunder utomhusplan/ landskapsplan for torg og stasjons- og terminalbygg med mer. Planen skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten som del av rammesøknadsbehandlingen.

Planen skal vise:

- Formålsgrenser, byggegrenser, eiendomsgrenser med videre.
- Plassering og høyde for ny bebyggelse og T-baneanlegg over og under bakken inkludert tekniske bygg/større tekniske installasjoner på terreng. Bebyggelsens høyde skal målsettes i forhold til framtidig terreng.
- Plassering og utforming av gater, parkeringsarealer, gang- og sykkelveier, torg, uteoppholdsarealer, parkarealer med videre.
- Terrengutforming ved snitt og koteplan (0,5 meter) som viser framtidig terreng (heltrukne koter) og eksisterende terreng (stiplete koter). Håndtering av overflatevann hvor avrenning av overflatevann vises med piler, samt plassering av sluk, grøfter.
- Nødvendige punkthøyder (kotehøyder) ved steder som inngangsparti, sluk, trapper, samt ved topp/ bunn mur.
- Eksisterende vegetasjon og markdekke som skal bevares.
- Ny vegetasjon, plantevalg og plassering. Det skal benyttes vegetasjon som ikke gir spredning av uønskete arter.
- Materialbruk, belysning, utemøbler, murer, trapper, ramper, gjerder, rekkverk, sykkelparkering.
- Areal/ anlegg for avfallshåndtering og snøopplag.

3.7 Anleggsfasen

Det skal utarbeides plan for anleggsfasen som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Planen skal foreligge senest ved innsendelse av rammesøknad. Før rammetillatelse gis skal uttalelser fra berørte bydeler foreligge.

Det skal arbeides med innovative rigg- og sikringstiltak som kan begrense arealbeslaget og gi estetisk gode løsninger for avskjerming av områdene i anleggsperioden.

Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte med for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Etter endt anleggsfase må terreng gategulv og vegetasjon reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre, jamfør punkt 4.2.20 5. avsnitt Midlertidig rigg- og anleggsområde.

Anleggsplanen skal redegjøre for:

- Utbyggingsfaser/gjennomføring.
- Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder med videre.

- Vurdere alternativer til riggområde # 20 del av Friggfeltet, og vurdere mulige alternative erstatningsbaner i anleggsperioden.
- Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes. Utkjøring av masser fra byggegrop på Majorstuen skal så langt det er mulig følge Sørkedalsveien til Ring 3 (fagrapport 2-15-1 alternativ 2). Utkjøring av masser fra Madserud skal så langt det er mulig følge Skøyenveien via Monolittveien til Sørkedalsveien og Smedstadkrysset på Ring 3 (jamfør fagrapport 2-3-3 alternativ 2).
- For utkjøring av masser fra Blindern, skal en mulig trasé via Gaustadalléen utredes og vurderes som alternativ til traseen i Rasmus Winderens vei via Vindernkrysset.
- Fremkommelighetsplaner og nødvendige trafikksikkerhetstiltak for gående, syklende og kollektivreisende, som dokumenterer tilfredsstillende fremkommelighet i anleggsfasen, og at det finnes trygge og sammenhengende gang- og sykkelveitraseer forbi anlegg og riggområdene. Traseene skal være universelt utformet, lett lesbare og ivareta hensynet til et godt gatemiljø for trafikantene.
- Nødvendige fremkommelighets- og trafikksikkerhetstiltak for kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer.
- Skoleveier skal ivaretas spesielt.
- Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
- Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jamfør punkt 4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde.
- Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
- Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
- Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.
- Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
- Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
- Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
- Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.
- Plan for informasjonstiltak som gjør det mulig og interessant å følge utviklingen i prosjektet.

3.8 Støy og vibrasjoner med videre

3.8.1 Støy og vibrasjoner i anleggsfasen

Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 (kapittel 3), skal legges til grunn sammen med veileder (M-128 kapittel 3) for tiltak for begrensning av støy i anleggsperioden. Grenseverdiene for støy i anleggsfasen i tabell 4,5 og 6 er veiledende, men skal benyttes for dag og kveld i støyberegninger. For natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Arbeidstider defineres slik: Dag 07:00 - 19:00, kveld 19:00 - 23:00 og natt 23:00 - 07:00. Før rammetillatelse gis skal det foreligge en støyprognose med avbøtende tiltak for anleggsperioden.

Grenseverdier i NS 8141 skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Kommuneoverlegen (Helseetaten) skal koordinere behandlingen av nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger i henhold til helselovgivningen. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal for alle tiltak

som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene nevnt ovenfor, forelegges Kommuneoverlegen (Helseetaten). Godkjenning herfra skal foreligge før slike arbeider settes i gang. For arbeider som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven skal Kommuneoverlegens (Helseetaten) godkjenning foreligge ved søknad om tillatelse.
Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

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

3.8.2 Støy og vibrasjoner i driftsfasen

Avbøtende tiltak for sikring mot luftoverført lyd, strukturlyd og vibrasjoner skal være gjennomført før T-baneanlegget tas i bruk.
For driftsfasen skal støygrenser i T-1442/2016 kapittel 3, tabell 2 følges. Innendørs lydkrav i NS 8175 klasse C (tabell 5) for berørte bygninger skal oppfylles. For bygninger hvor det blir teknisk vanskelig eller uforholdsmessig kostbart, tillates avvik på opp til 5 dB innendørs, tilsvarende NS 8175 klasse D.

- Strukturlyd: Maksimalt strukturlydnivå fra kulverter og tunneler skal ikke overstige LAmax 32 dB i oppholdsrom i boliger, ref. NS 8175.
- For vibrasjoner settes grenseverdien for statistisk maksimal verdi for veiet vibrasjonshastighet til vw95 = 0,3 mm/s. som samsvarer med grenseverdien i klasse C i NS 8176.

Dokumentasjon og etterkontroll: Tiltakshaver er ansvarlig for at grensene for støy, strukturlyd og vibrasjoner er i samsvar med godkjente forutsetninger. Forholdene på aktuelle eiendommer skal dokumenteres med målinger etter at T-baneanlegget er satt i drift. Det skal utarbeides et bindende program for etterkontroll av strukturlyd- og vibrasjonsnivåene med angivelse av tidspunkt, ansvarsforhold og konkrete avbøtende tiltak hvis grenseverdiene overskrides. Etterkontrollen skal utføres umiddelbart etter at T-baneanlegget er satt i drift.

3.8.3 Massehåndtering

Masseuttak, massetransport og massedeponering skal utføres på en miljømessig god måte iht. miljøoppfølgingsplan (KU 2-11).

3.9 Dokumentasjonskrav

stasjonsatkomster på Skøyen må redegjøres for i byggesak. Teknisk regelverk for jernbanen skal oppfylles og godkjennes av Bane Nor.

4 Bestemmelser for ulike nivåer/felt

4.1 Nivå 1 (under grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.1.1 Trasé for sporveg/forstadsbane, felt STS1

Innenfor feltet tillates etablert T-baneanlegg i tunnel/kulvert inkludert rømningssjakter, nisjer, bergrom, pumpesumper etc., nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri,

tunneltverrsnitt, plassering av tverrforbindelser etc. innenfor reguleringsformålet tillates. Felt STS1 skal være offentlig.

Det skal innenfor formålet etableres minimum 1000 sykkelparkeringsplasser på hver stasjon. Disse skal etableres under tak i kulvert/ berg, med unntak for Vækerø stasjon, ref. 4.2.2. fjerde avsnitt. Anleggene skal utformes på sikker parkering/oppbevaring. Atkomstene må utformes med tilstrekkelig kapasitet og egnethet. I tilknytning til sykkelparkering tillates det også etablert nødvendige serviceanlegg/-tilbud. På stasjonene tillates det etablert kioskdrift innenfor et areal på inntil 85 m^2 BRA pr. hovedoppgang og 40 m^2 BRA pr. annen oppgang.

Stasjonshaller skal gis en høy arkitektonisk kvalitet i utforming. Design, kunstnerisk utsmykning, belysning, fargesetting med mer skal benyttes i stasjonsbygg og stasjonshaller for å gi den enkelte stasjon særpreg. Relevante stasjonsområder på Majorstuen og Skøyen og baneoppganger må kunne overbygges ved fremtidig byutvikling. Det må dokumenteres ved søknad om rammetillatelse hvordan dette er tatt hensyn til ved fundamentering og øvrig konstruksjon.

4.1.2 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT1-4
Arealene skal brukes til permanente rømningstunneler og som driftstekniske atkomster til T-baneanlegget. Felt SBT3-4 på Madserud skal i tillegg benyttes til uttransport av tunnelmasser. SBT1-4 skal være offentlig.

4.2 Nivå 2 (på grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2).
Byggeplaner for offentlig vei/torg eller lignende må godkjennes av Statens vegvesen eller Oslo kommune ved Bymiljøetaten før tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven gis.

4.2.1 Veg, felt SV2-4, SV6-7
SV2 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til gnr./bnr. 6/73.
SV3 skal være offentlig vei og skal sikre atkomst til ST2 (torg) og SST2 (Vækerø T-banestasjon, atkomst B). SV3 omfatter omlagt del av Vennersborgveien med tilhørende kryss og undergang under Drammenbanen.
SV4 er del av Vennersborgveien og er felles atkomst til gnr./bnr. 6/170, 6/320, 6/473 og 6/492.
SV6 omfatter omlagt trasé for deler av Hoffsveien, Nedre Skøyen vei og Drammensveien med tilhørende kryss på Skøyen. SV6 reguleres til offentlig vei.
SV7 skal være offentlig og omfatter del av Monolittveien som vist på kart..

4.2.2 Torg, felt ST1-5
ST1-5 skal være offentlige og skal være åpne for allmenheten og tilrettelegges som gode møteplasser. God tilrettelegging for fotgjengere og syklister skal vektlegges spesielt i utformingen. På ST1 ved SST1 (atkomst A) på Vækerø skal det etableres minimum 240 sykkelparkeringsplasser. Det tillates etablering av overdekkende takkonstruksjon. Denne skal fremgå av utomhusplan/ landskapsplan for uteområdene. ST4 skal utformes med naturstein formgitt som bymøbel med sittemuligheter, ref. punkt 3.1.

4.2.3 Gang- sykkelvei, felt SGS1-5
Gang- og sykkelveier skal være offentlige. G/S-veiene skal opparbeides i sammenheng med tilstøtende G/S-veier og i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.4 Gangvei, felt SGG1-5
Gangveier skal være offentlig og utformes som vist i reguleringsplanen.

4.2.5 Sykkelvei, felt SS1-2
Sykkelveg langs Vækerøveien skal være offentlig og skal opparbeides i henhold til det reguleringsplanen viser.

4.2.6 Annen veigrunn – teknisk anlegg, felt SVT
Arealene er midtrabatter og trafikkøyer i Hoffsveien og Drammensveien og skal være offentlige.

4.2.7 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG
SVG omfatter arealer langs Vækerøveien, rundkjøring i Drammensveien og kjørbar veigrunn ved STB5, teknisk bygg på Madserud, skal være offentlig. Arealene kan benyttes til skulder, grøft, murer, snødeponi og skjæring /skråningsutslag. Arealene skal gis en høy arkitektonisk utforming og beplantes med stedstilpasset vegetasjon.

4.2.8 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS2-5
Innenfor feltene STS2-5 tillates etablert anlegg for drift av T-bane. Feltene omfatter de deler av Holmenkollbanen som legges om. Det tillates nødvendige konstruksjoner og installasjoner (strømforsyning, kontaktledninger, signal- og teleanlegg etc.). Mindre justeringer av sporgeometri, etc. innenfor regulert areal tillates. Felt STS2-5 skal være offentlig.

4.2.9 Annen banegrunn – tekniske anlegg, felt SBT5-6
Felt SBT5 (ved Franzebråten)skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT1.
Felt SBT6 (ved Bestumveien) skal være offentlig og skal sikre atkomst til rømningstunnel og driftsatkomst SBT2.

4.2.10 Stasjons-/terminalbygg, felt SST1-9
SST1: Vækerø
SST2: Vækerø
SST3: Skøyen
SST4: Skøyen
SST5: Skøyen, sørsiden av Hoffsveien
SST6, Majorstuen
SST7, Majorstuhuset
SST8, ved Vinkelgården
SST9, Valkyrie plass

Felt SST1-9 skal være offentlige. Feltene omfatter stasjonsbygg/stasjonsatkomster på terreng med tilhørende oppholdsarealer/uterom, heiser, rulletrapper mv. Bestemmelsen i punkt 3.1 gjelder tilsvarende. Det kan anlegges installasjoner for å sikre innslipp av dagslys, røykventilering og trykkavlastning innenfor feltet. Stasjonsbygg/ stasjonsatkomster skal være godt synlige i omgivelsene.

4.2.11 Tekniske bygninger, felt STB1, STB4-8
STB4, Skøyen, i Prinsessealleen
STB5, Madserud, ved Monolittveien
STB6, Volvat
STB7, Blindern; ved Diakonveien
STB8, Majorstuen

Det tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av jernbaneanlegget. STB1, STB4-8 skal være offentlig. Tekniske bygg på terreng skal gis en god arkitektonisk utforming og hensynta landskap og bygde omgivelser.
Innenfor feltene STB1 og STB4-8 kan det etableres rømningsatkomster med en høyde inntil 4 meter fra gjennomsnittlig planert terrengnivå.

GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 3).

4.2.12 Grønnstruktur, felt G1-5

G1, Sollerud; ved Frantzebråten
G2, ved Vennersborgveien
G3, Volvat
G4, Blindern
G5, Blindern; mellom Havna allé og Apalveien og Blindernveien
G6, grønnstruktur, arealer langs Vækerøveien

Arealer regulert til formålet skal være offentlig og gis et grønt preg og beplantes.
I felt G1ved Frantzebråten skal terrenget mellom teknisk bygg STB1 og tunnelportalen bearbeides på god terrengmessig måte, og tilpasses omgivelsene.
I felt G2 ved Vennersborgveien skal terrenget bearbeides og tilpasses omgivelsene.
For felt G3-G5 skal det utarbeides en landskapsplan som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten etter uttalelse fra Bymiljøetaten. Gaustadbekken og Frognerelva skal gjenåpnes og opparbeides i samsvar med landskapsplan for å sikre vegetasjon og biologisk mangfold. Dette gjelder også reetablering av bekkedragene og Frøensdammen. Landskapsplanen skal beskrive hvordan opparbeiding og istandsetting skal gjennomføres, herunder beplantning og gjenåpning av bekker. Eksisterende naturverdier herunder større trær skal bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson. Landskapsplanen skal sendes inn sammen med søknad om rammetillatelse. Nødvendige flomsikringstiltak skal gjennomføres i felt G3-G5. Eksisterende kulverter tillates revet/ombygd. I G3-G5 skal det anlegges en gjennomgående turvei i 5 meters bredde. Turveiens utforming skal fremgå av landskapsplanen. Den skal ha tilknytning til det tilgrensende offentlig gang- / sykkelveinett.

4.2.13 Grønnstruktur – Naturområde, felt GN1-2

I GN1-2 skal eksisterende kantvegetasjon og terreng langs Hoffselva bevares.

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL. § 12-5 NR. 6).

4.2.14 Naturområde i sjø og vassdrag, felt VNV1-6

VNV1, Skøyen
VNV2, Volvat; Sør ved Frøen T-bane stasjon
VNV3-VNV6, Blindern

VNV1 omfatter deler av Hoffselva. Det skal gjennomføres tiltak i elveløpet for å forbedre elvas verdi som gyte- og oppvekstområde for anadrome laksefisk.

HENSYNSSONER (PBL. § 11-8 a)

4.2.15 Andre sikringssoner for T-baneanlegget (H190)

Sikringssone rundt T-banetunneler på minst 15 meter målt fra tunnelvegg horisontalt til begge sider og vertikalt over og under tunnelene er vist på plankart/snitt-tegninger. Dersom overdekning er mindre enn 15 meter går sikringssonen opp til eksisterende terrengnivå. Der banen etableres i kulvert, er avstanden minst 4 meter fra betongvegg, med mindre annen avstand er angitt på kart eller i bestemmelsene. Innenfor sonen er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget uten godkjenning av Sporveien Oslo AS. Slik godkjenning skal medfølge søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven.

4.2.16 Faresone – Ras og skredfare (H310_1-5)
Områdene er vurdert som faresoner for skred. For faresone H310_1 i enden av sporvekslingsområdet på Majorstuen og H310_2 ved Frøen skal det i detaljprosjekteringen vurderes og eventuelt gjennomføres stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet.

4.2.17 Faresone – Flomfare (H320_1-2)
Faresone H320_1 og H320_2 på Skøyen er vurdert som henholdsvis faresone for mulig stormflo og elveflom. Faresone H320_2 Gaustadbekken og Frognerelva er vurdert som faresone for mulig elveflom. Anlegg skal utformes slik at det ikke oppstår fare for skade ved stormflo og elveflom, jf. bestemmelsenes punkt 3.1.

4.2.18 Bevaring av kulturmiljø (H570_1-3)
Innenfor hensynssone for bevaring av kulturmiljø, H570_1-3, skal alle tiltak etter plan- og bygningsloven forelegges Byantikvaren til uttalelse før tillatelse gis.

BESTEMMELSESOMRÅDE (PBL. § 12-7).

4.2.19 Tekniske bygninger/rom, felt #1 (Skøyen)
Innenfor bestemmelsesgrensen vest for Hoffsveien tillates oppført permanente bygningsmessige konstruksjoner som er nødvendig for driften av t-baneanlegget, slik som anlegg for trykkutjevning, ventilasjon, røykventilering, transformator, lavspent og reservekraft. Anleggene skal sikres nødvendig tilgang for drift og vedlikehold. De tekniske rommene skal plasseres og utformes slik at de ikke vanskeliggjør fremtidig utvikling av kvartalet avgrenset av jernbanen, Tingstuveien, Harbitzalléen og Hoffsveien. Det skal tas nødvendig hensyn til drift, vedlikehold og fremtidig utvikling av jernbaneanlegget. Det skal ved etablering av bygninger, konstruksjoner og anlegg foreligge godkjenning fra Bane NOR senest ved søknad om tiltak eller rammetillatelse.

4.2.20 Midlertidig rigg- og anleggsområde, felt #2-23
I bestemmelsesområde #2, 3, 4, 11, 14, 15, 16 (Hundejordet) og 20 (Friggfeltet) tillates ikke inngrep i bakken ved opparbeidelse av riggområde. Eventuelle påfylte masser skal legges på separerende duk. Bestemmelsesområdet kan kun benyttes til virksomhet som er nødvendig for anleggsdriften (anleggsveier, riggplass, mellomlagring av materialer og masser, parkering med mer) så lenge anleggsarbeidene for t-banen pågår. Det midlertidige reguleringsformålet opphører når anleggsarbeidene er avsluttet og senest ett år etter at anlegget er tatt i bruk. På anlegg- og riggområde #19 b (eksisterende sporområde på Majorstuen) tillates det etablert midlertidig stasjon i anleggsfasen for å ivareta driften mens ny to etasjers stasjon bygges.

Ansvarlig tiltakshaver skal sikre de midlertidige anleggsområdene ved inngjerding og annen sikring. Sikringsgjerder som skal plasseres langs yttergrensen av anleggsområder skal være tette og gis en estetisk utforming tilpasset omgivelsene. Rigg- og anleggsgjerder skal vise illustrasjoner av fremtidig ferdigstilt anlegg og kan ha innsynsvinduer.
Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg eller er benyttet i anleggsvirksomheten senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/ landskapsplan godkjent av Oslo kommune ved PBE. Offentlige samferdselsanlegg som blir berørt i anleggsfasen skal tilbakeføres i tråd med den regulering som gjelder ved tilbakeføringstidspunktet. Istandsetting av Hoffsveien må ikke vanskeliggjøre opparbeidelse av trikketrasé i Hoffsveien. Utomhusplaner/ landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.
I bestemmelsesområde # 3 (innenfor trikkesløyfen på Hoff) skal eksisterende naturverdier herunder større trær bevares. Trær med rotsone skal registreres og beskyttes i anleggsperioden. Arbeider i områder rundt trær som skal bevares, skal gjennomføres under overvåkning av godkjent trepleier eller annen kompetent fagperson.

4.2.21 Atkomst for sykkelparkeringsanlegg, felt #24 (Skøyen)
Innenfor bestemmelsesgrensen skal det tilrettelegges for etablering av atkomst til underjordisk sykkelparkeringsanlegg.

4.2.22 Atkomst til T-bane, felt #25 -26 (Majorstuen)
Innenfor bestemmelsesgrense # 25 i Vinkelgården og # 26 i Majorstuhuset tillates etablert atkomst til T-bane i 1 etasje som vist i denne reguleringsplanen. For øvrig opprettholdes gjeldene regulering.

4.3 Nivå 3 (over grunnen)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)

4.3.1 Veg, felt SV8
SV8 omfatter del av Slemdalsveien og skal være offentlig.

4.3.2 Gang-/sykkelveg, felt SGS6
Omfatter kryssing av T-banen v/ Blindern stasjon og skal være offentlig.

4.3.3 Sykkelvei, felt SS3
SS3 omfatter sykkelvei over utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø, og skal være offentlig.

4.3.4 Gangvei, felt SGG6-7
SGG6 omfatter gangvei på utvidet bro over jernbanen/E18 ved Vækerø og skal være offentlig. SGG7 omfatter gangbro over T-banen ved Frøen stasjon og skal være offentlig.

4.3.5 Annen veigrunn – grøntareal, felt SVG
Feltene omfatter arealer langs Vækerøveien, i rundkjøringen i Drammensveien og kjørbar veggrunn ved STB5 teknisk bygg på Madserud, og skal være offentlig.

4.3.6 Trasé for sporvei/forstadsbane, felt STS6-7
STS6-7 omfatter Holmenkollbanen i bro over Frognerbekken, og skal være offentlig.

4.3.7 Trasé for jernbane STJ
STJ omfatter jernbanebroen på Skøyen, og skal være offentlig.

GRØNNSTRUKTUR

4.3.8 Grønnstruktur, felt G6
G6 ved Blindern stasjon skal være offentlig.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Majorstuen stasjon
Dagens Majorstuen stasjon tillates oppgradert, eller midlertidig stasjon tillates oppført innenfor anlegg- og riggområde # 19 b (del av dagens sporområde), dersom Fornebubanen og ny underjordisk Majorstuen stasjon ikke bygges samtidig. Bestemmelsesområdet for midlertidig rigg- og anleggsområde opphører innen 10 år, slik at byutvikling på arealene kan gjennomføres.

Dersom det etableres en midlertidig stasjon/ oppgradert stasjon, skal det etableres en gangbro som gir gangforbindelse mellom Slemdalsveien og Sørkedalsveien. Gangbroen skal etableres som del av de forberedende arbeidene for Fornebubanen på Majorstuen.

5.2 Omkjøringsvei Hovfaret

Før omkjøringsvei i Hovfaret kan tas i bruk, må ny midlertidig kryssløsning mellom Hovfaret og Engebrets vei og Hoffsveien være etablert. Utformingen skal sikre at tilstøtende veier samles i ett kryss som ivaretar god trafikksikkerhet og fremkommelighet.

5.3 Utvidelse av GS vei Vækerøveien

Tre år før Vækerø T-banestasjon tas i bruk, skal det være gjennomført et forprosjekt for 3 meter utvidelse av fortau til sykkelvei (SGG1-2, SGG6) og gangvei (SS1-3) langs Vækerøveien over jernbanen/E18, som vist i planen. Før rammesøknad innsendes forelegges byggeplan for Bane NOR, Statens vegvesen og annen offentlig virksomhet som berøres av tiltaket, for godkjenning.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 31.01.2018 sak 15. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.02.2018

Rune Raknes, bem.

Nabolagsprofil

Schultz' gate 1 - Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 172 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 11, 19	2 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	7 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	12 min 0.9 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

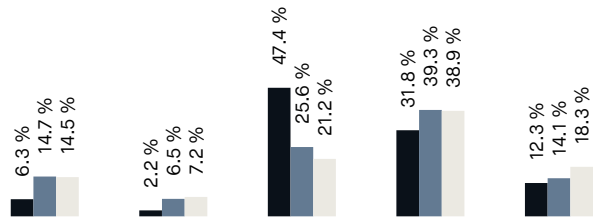
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Schultz gate/Majorstuen ø...	1 998	1 456
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	4 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Bogstadveien	1 min
Meny Bogstadveien	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. Tog/t-bane
2. Trikk
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

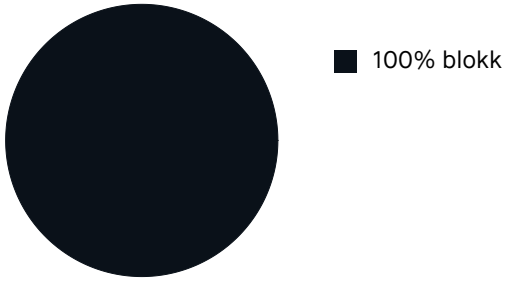
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	4 min 0.3 km
Den tysk-norske Aktivitetshall	5 min 0.4 km
SATS Yoga Majorstuen	0 min
Synergy	2 min

Boligmasse



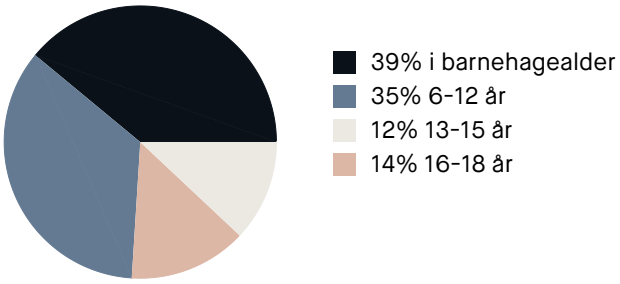
«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

Sitat fra en lokalkjent

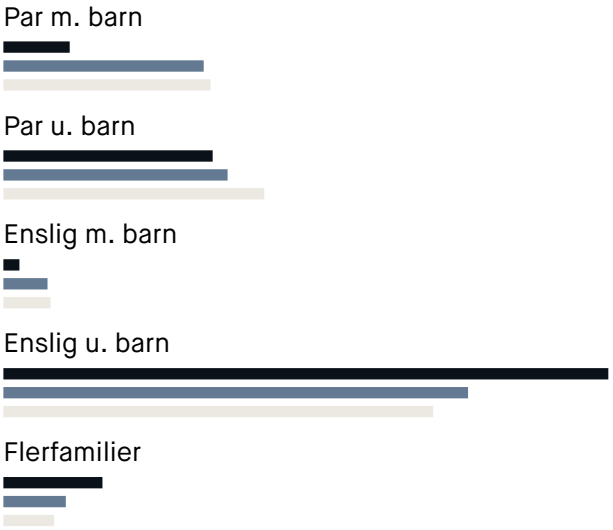
Varer/Tjenester

Valkyrien	2 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

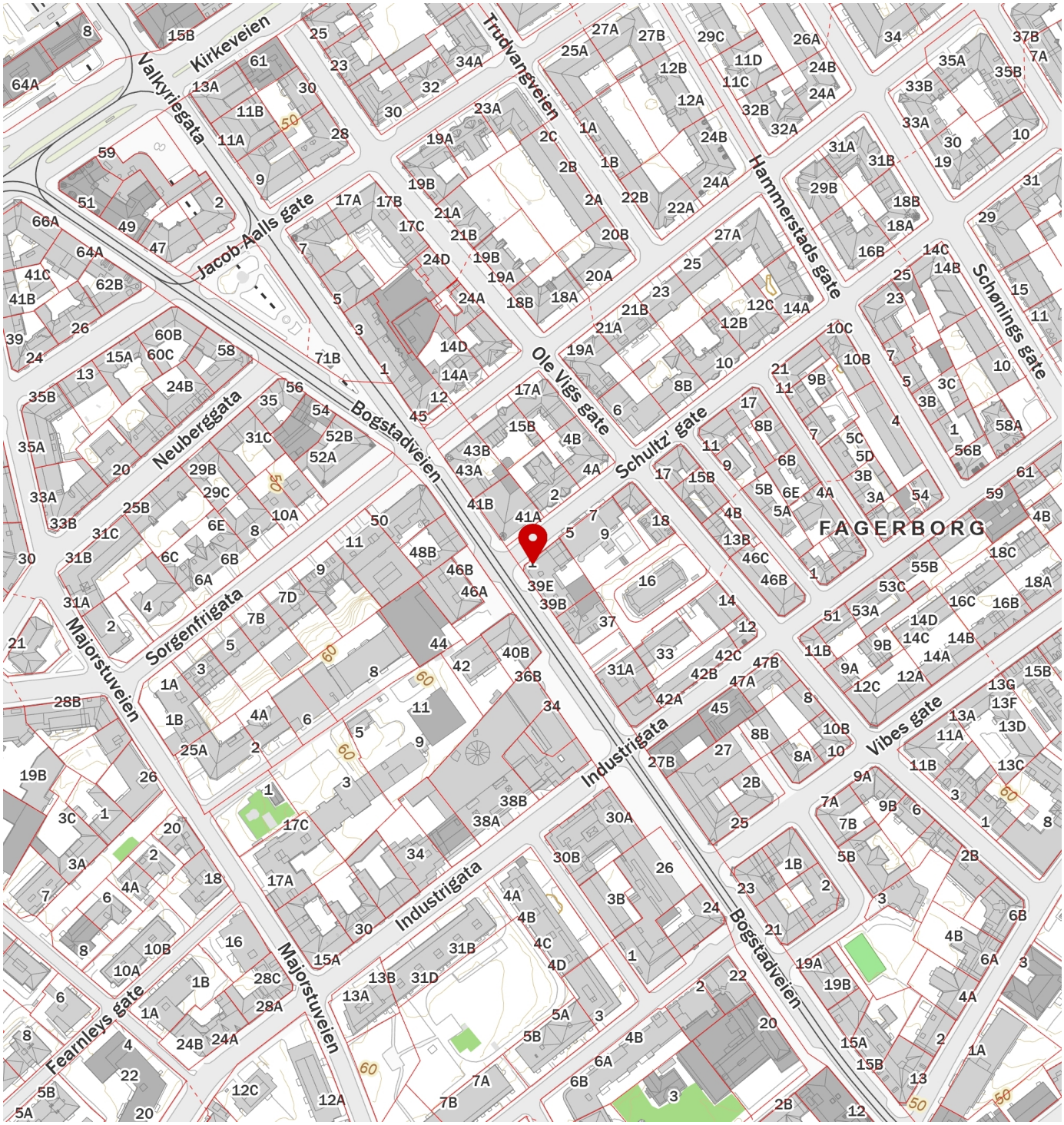


Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

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





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