

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Larviksgata 2
0468 OSLO
Gnr./Bnr.: 222/21
Oslo kommune

Rapportdato: 15.10.2026
Befaringsdato: 06.10.2026
Referansenummer: 15086622

Areal

Leilighet
Bruksareal: 72 m² (BRA-i: 70 m²)

Totalt bruksareal: 72 m² (BRA-i: 70 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Stian Christensen
91170791

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

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.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	06.10.2026
Referansenummer	15086622
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0286
Hjemmelshaver/selger	Audun Mathias Øygard
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Audun Mathias Øygard
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	15.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Larviksgata 2
Postnummer/sted	0468 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	222/21
Andelsnr.	18
Borettslag / Sameie	TURTERGÅRDEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 3607 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1980		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1980. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss og felter med kledning. Etasjeskillere av betong. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Dører og vinduer med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder
4. etasje: Entré, bod, bad, stue, kjøkken og to soverom. Utgang fra kjøkken til takterrasse med utvendig bod.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Overflate gulv	9	
Andre rom		Overflate gulv	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).

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 med 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 under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. 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, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	70			70	5
	Entré, bod, bad, stue, kjøkken og to soverom				Takterrasse
Underetasje		2		2	
		Bod			
SUM	70	2		72	5
	Total bruksareal: 72 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 1,06 - 2,44 meter.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 75 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 70 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 5 m2.

Arealet i bod på terrasse måles til 3 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 2026-10-13.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 15.jan 1982.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Det er ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende oppussing av bad.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 3 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 03.03.2017, utskifting av innmat i sikringsskapet. 2021-04-13, diverse elektrisk arbeid på soverom, bod og bad. Bad: Montere opp belysning i speilskap 2023-10-12. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2021. Flislagt gulv med gulvvarme. Malte og flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med overlys. Gulvstående høyskap. Badekar med vegghengt badekararmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Ventil på vegg. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Overflater gulv	Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (fra bod). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 48,6 prosent, ved 20,5 celsius med duggpunkt på 9,4 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Innredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplate av stein. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. Benkeplate har en skade på kant ved servant.
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på . Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Mekanisk avtrekk på kjøkken, bad og bod.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

4. Etasje

TG 1	4. Etasje	I entré og kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning og murpuss.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning

Vinduer og ytterdører

Entrédør fra 2025 i brannklasse EI30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og takvinduer med karmer/ rammer av tre. Balkongdør fra 2020. Takvinduer fra 2018.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Takvinduer - Ytterdører og omramming

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra 2024. Renner og nedløp i metall.

TGIU	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere yttertaket med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:
	Oppsummert	Taket er kun inspisert fra takterrasse grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av forholdene på befaringsdagen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Balkonger

Utgang fra kjøkken til takterrasse på 5 m2 med utvendig bod på 3 m2 (ikke måleverdig). Rekkverkshøyde er målt til 1,13 meter. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av metall. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Membran fra 2022.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er vurdert fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort oppgraderinger i ettertid.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider utført kjøkken. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

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.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. 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. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Nei. Intern bod er revet og integrert i soverom og brukes i dag som soverom (rom for varig opphold)". Endring av tilleggsarealer til et rom for varig opphold er en søknadspliktig bruksendring. Det er ikke dokumentert at bruksendringene er byggemeldt og godkjent, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Det gjøres oppmerksom på at slike bruksendringer i de fleste tilfeller utløser nye byggtekniske krav til for eksempel dagslys, utsyn og rømningsvei. Det er ikke tatt stilling til om dagens krav er oppfylt, eller om bruksendringen vil kunne godkjennes av kommunen. Forholdet må undersøkes videre.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

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, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av de lokale forholdene på befaringsdagen vurderes likevel ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

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.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91170791

Egenerklæring

Larviksgata 2, 0468 OSLO

13 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Larviksgata 2	Larviksgata 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra April 2021 til nåværende dato.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP586929

Informasjon om selger

Selger

Øygard, Audun Mathias

Selger

Johansen, Astrid Skumsrud

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2021

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering av baderom og WC. Pigget opp baderomsgulv, la nytt sluk, varmekabler, og membran, samt nytt røropplegg til bad og kjøkken med rør-i-rør fordelerskap, og installerte innebygd sisterne i vegg. På gammelt WC ble toalett og vask fjernet, og arealet ble omgjort til bod.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Artifex Pro Bygg AS, Juuls rørservice AS, Laukas elektriske AS, Protan AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2023

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av baderomslampe av elektriker

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I sammenheng med utskiftning av tak i 2024 (i regi av borettslag) var det noe lekkasje av regnvann langs innervegger i perioden hvor de hadde fjernet gamle takheller og ennå ikke hadde lagt på nytt tak. Dette var på grunn av at entreprenør ikke hadde tilstrekkelig dekket til taket. Dette ble umiddelbart ordnet av entreprenør og skader ble utbedret.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte av tak i regi av borettslaget

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Nortekk

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2022

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skifte av membran på terrasse, i regi av borettslaget

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Selvaag

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrisk arbeid i sammenheng med totalrenovering av bad, samt nytt opplegg for strøm på soverom etter riving av bod på soverom.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Laukas elektriske AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2023

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av baderomslampe på bad

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Boligelektrikeren AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt sluk, røropplegg, dusj- og servantbatterier og veggmontert sisterne på bad, samt opplegg for rør-i-rør fordelerskap, i sammenheng med totalrenovering av bad.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Juuls rørservice AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Flytting av ventilasjonsrør til bad i sammenheng med totalrenovering av baderom

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Innvendig bod på soverom ble revet og innlemmet i eksisterende soverom. Det skal søkes om bruksendring av bodareal til soverom.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Sikringsskap ble oppgradert av forrige eier i 2017.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 29923293

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
ASTRID SKUMSRUD JOHANSEN	**2026-10-13**	**Audun Mathias Øygard**	**2026-10-13**

Identification

bankID ASTRID SKUMSRUD JOHANSEN

Identification

bankID Audun Mathias Øygard

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Foreløpig mulighetsstudie Larviksgata 2

Mulighetsstudie

08.12.2020

I mulighetsstudiet til Larviksgata 2 har fokuset vært å skape en mer funksjonell planløsning tilpasset oppdragsgivers bruksbehov- frigjøre og etablere nye soner, samt optimalisere oppbevaringsmuligheter ved å skape nye plassbygde løsninger.

Prinsippene viser blant annet oppbevaring kombinert med fast innredning. Det er møblert lags vegger for å unngå for mange elementer som «fyller» rommet.

Grep som å åpne opp mellom kjøkken og stue, samt fjerne dør mellom entré og gang vil skape en større tilknytning og mer luftig romslig følelse.

Foreslått plan, med uttrykk i plassbygde møbler og fargeprinsipper, binder rommene og gir samtidig mulighet for å mikse inn farger og egne eksisterende møbler.

I denne presentasjonen legges frem en konseptuell plan for hele leiligheten. Presentasjonens hensikt er å vise muligheter. Ideene er konseptuelle prinsipper, og for videre utførelse må disse bearbeides videre.

PERSONLIGHET

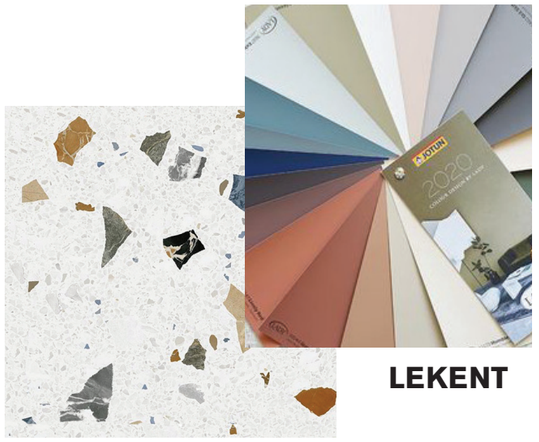












LEKENT



NØYTRAL BASE

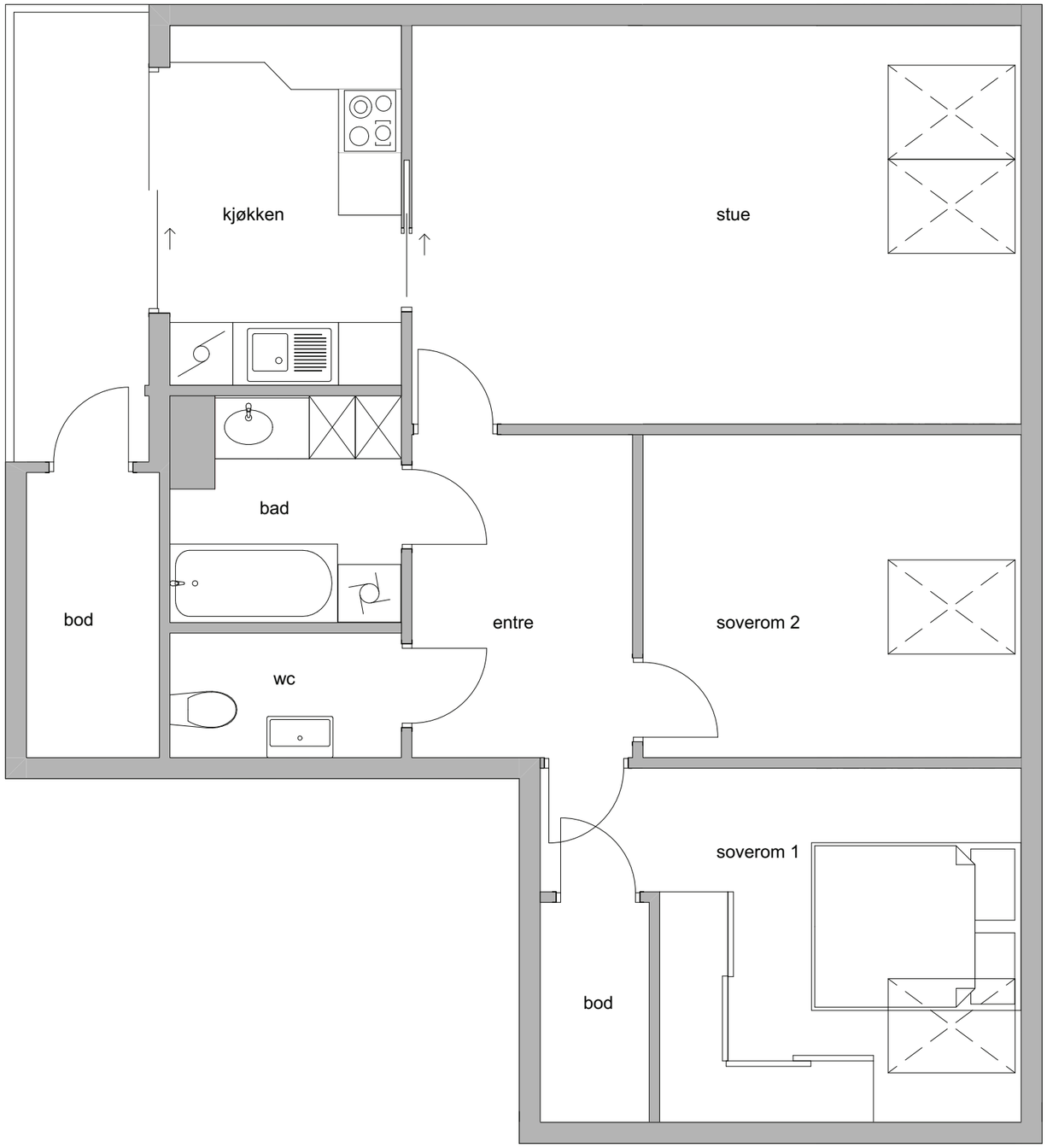


SKREDDERSYDD INNREDNING



OPTIMALISERTE OPPBEVARING

EKSISTERENDE PLANLØSNING



RIVEPLAN / TILTAK

Hovedtiltak mulighetsstudie

Åpne opp mellom stue og kjøkken ved å fjerne eksisterende vegg

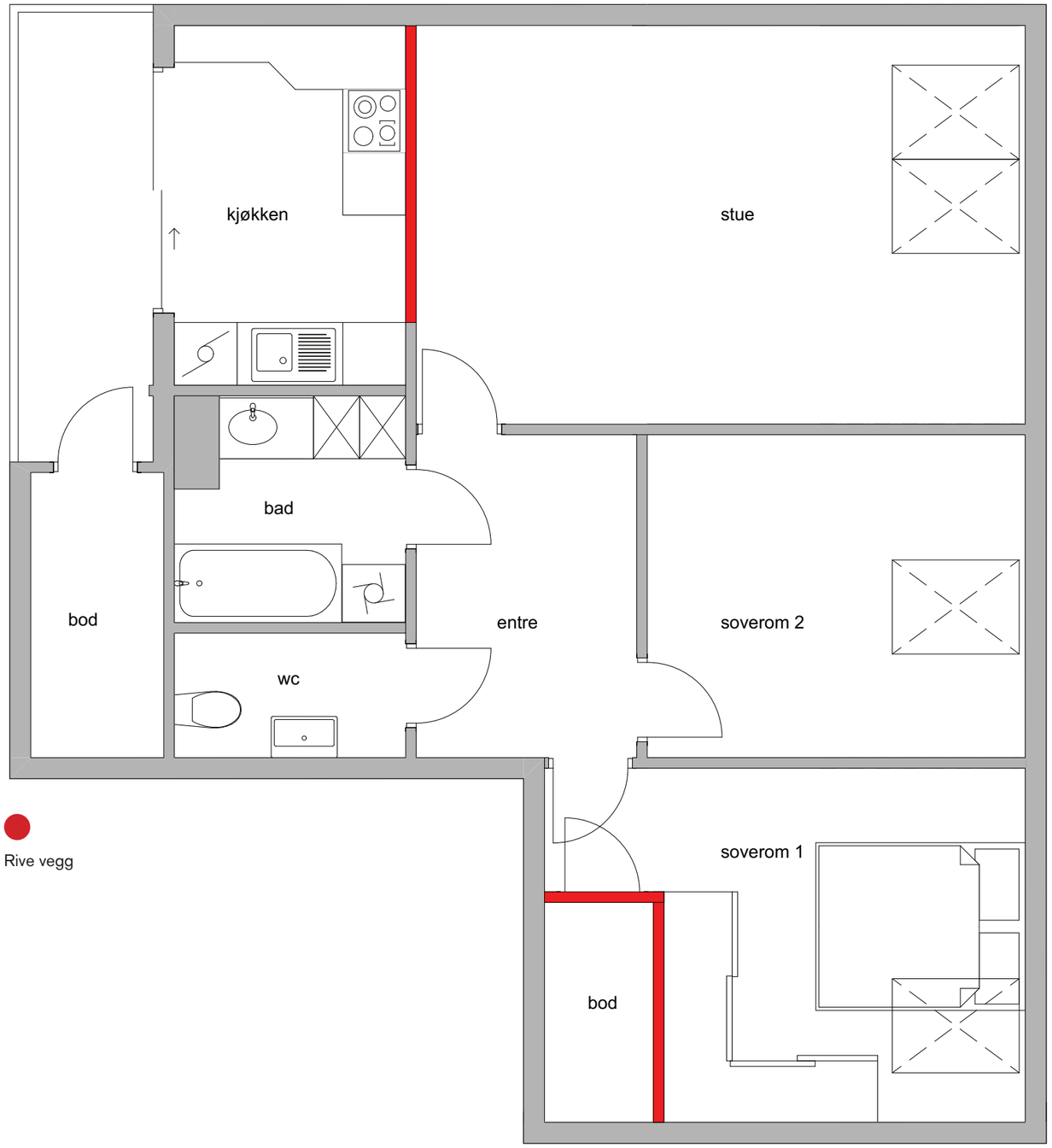
Fjerne dør mellom gang og stue, eventuelt utvide døråpning

Fjerne eksisterende bod for å etablere kontor på soverom

Flytte wc inn på nåværende bad og etablere bod ved nåværende wc

Slipe ned eksisterende gulv, eventuelt legge nytt gulv

Overflatebehandle vegger



MØBLERINGSPLAN
BESKRIVELSE

Hylleseksjon ut mot stue:
Om benkeplate beholdes monteres denne på utsiden kant benk.
Ved eventuelt bytte av benkeplate foreslås det å trekke benkeplate over ny hylle for å skape en større helhet.

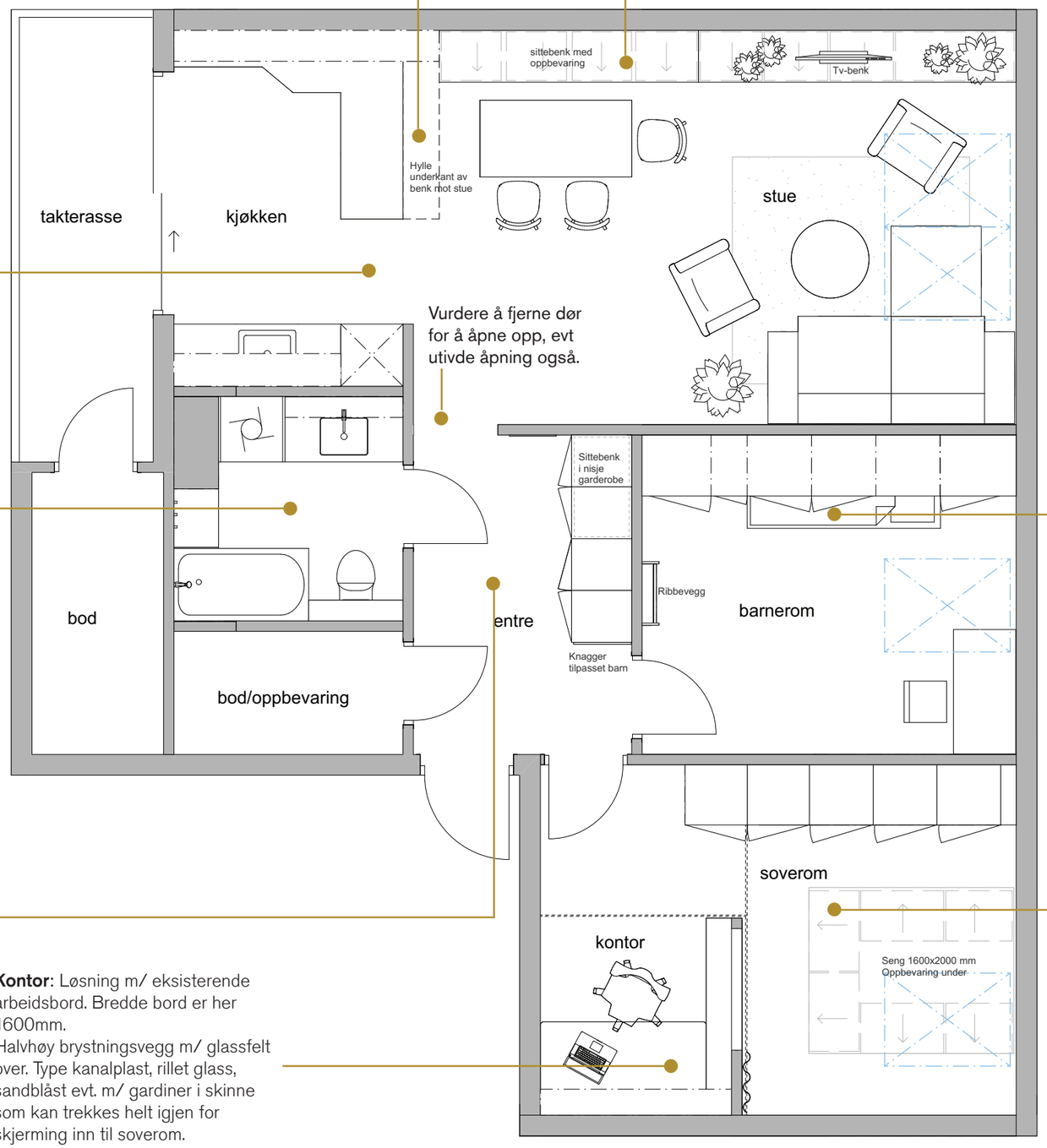
Plassbygget sittebenk: Forslag binder kjøkken m/spisesone sammen med stue. Sittebenk til spisebord som trekkes videre langs hele vegg og går over i en TV-benk. Skuffer/hyller for oppbevaring under sittebenk.

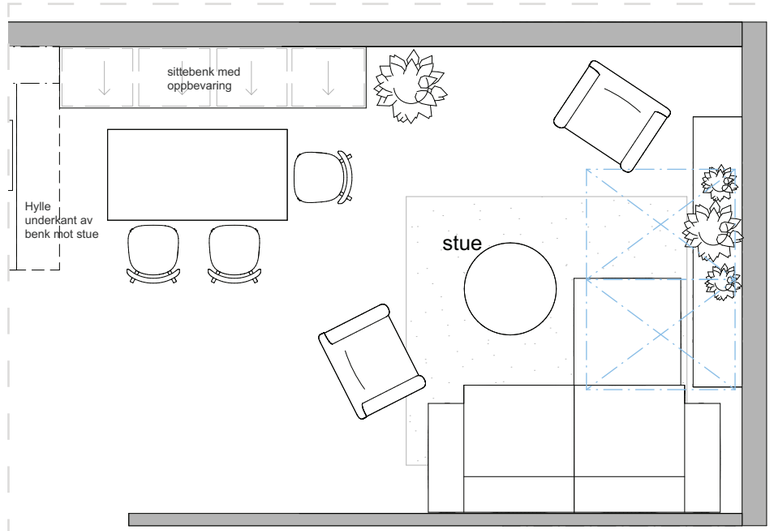
Kjøkken: Vegg mellom stue og kjøkken fjernes. Foreslås å åpne opp fra ytterkant høyskap.
Eventuelle sår som oppstår må da utarbeides.
Kjøkkeninnredning: Bevare plassering og eksisterende stammer og hvitevarer. Bytte ut fronter og synelige flater, supplere med nye skrog der det trengs. Eventuelt bytte ut benkeplate.

Bad: WC inkludert i bad. Vil være fordel å bytte ut eksisterende badekar med et mindre, her 1300 x 700mm.
Baderomsmøbel med enkel servant -evt. spesialtilpasset møbel, for å ikke oppta unødvendig plass. Mulighet for grunn nisje/skap i veggfelt m/ innebygget sisterne, samt speilskap over servant.
Oppbevaringsenhet på side av badekar for skittentøy eller lignende.
Plassbygd skap for vaskemaskin med eventuell overskap for oppbevaring.

Entrè: plassbygd garderobe i gang. Høyskap med nisje med sittebenk, samt skohylle i bunn.
Oppheng for kåper og jakker i nisje, høyspeil på vegg mot stue. Egen liten knaggrekke for barn på ende mot barnerom.

Kontor: Løsning m/ eksisterende arbeidsbord. Bredde bord er her 1600mm.
Halvhøy brystningsvegg m/ glassfelt over. Type kanalplast, rillet glass, sandblåst evt. m/ gardiner i skinne som kan trekkes helt igjen for skjerming inn til soverom.





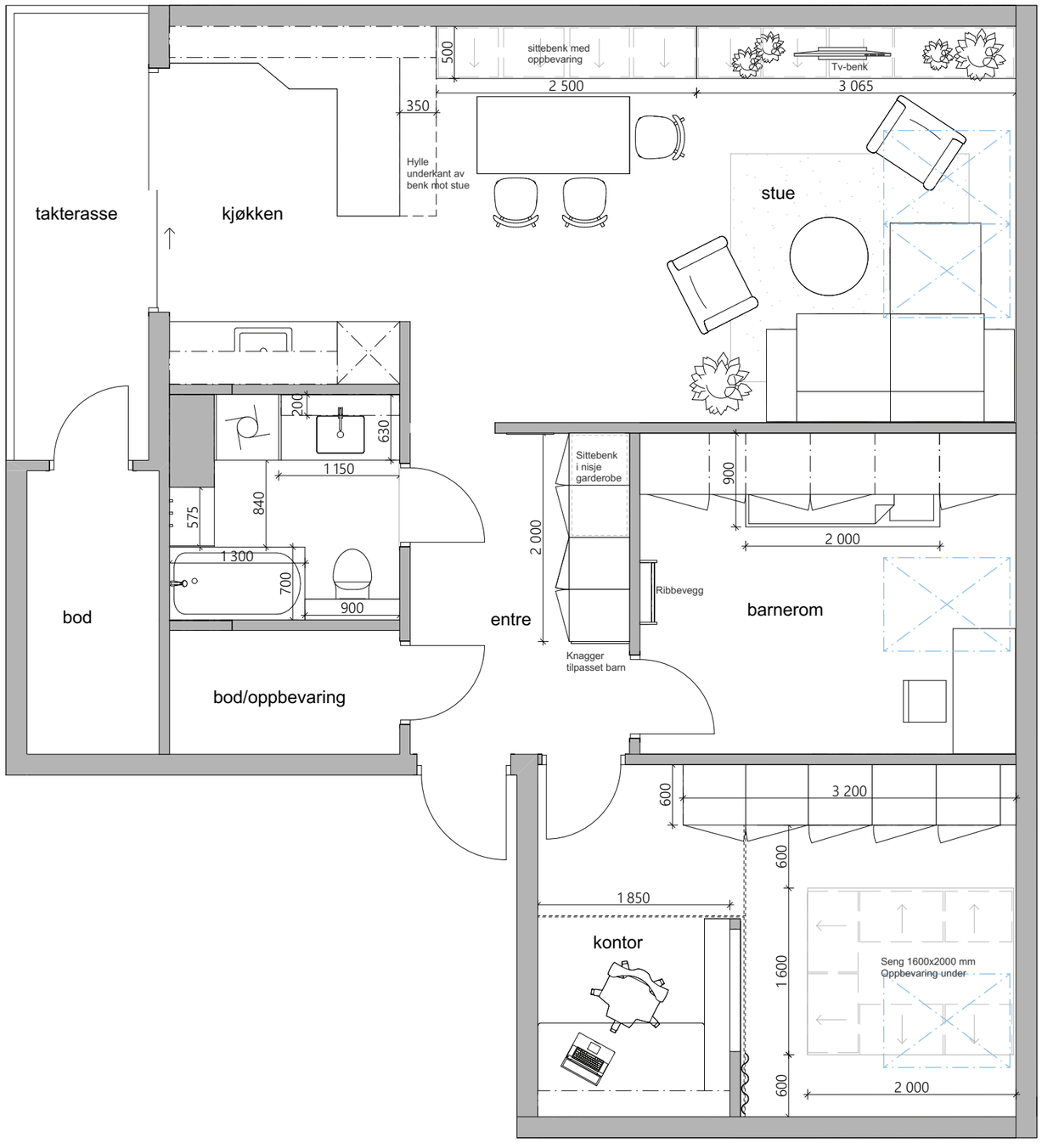
ALTERNATIV PLANLØSNING
MED AVGRENSET SITTEBENK

Barnerom: Løsning med oppbevaring langs vegg med en egen nisje til seng. Dette frigjør gulvplass og gir godt med oppbevaring/ garderobeplass.

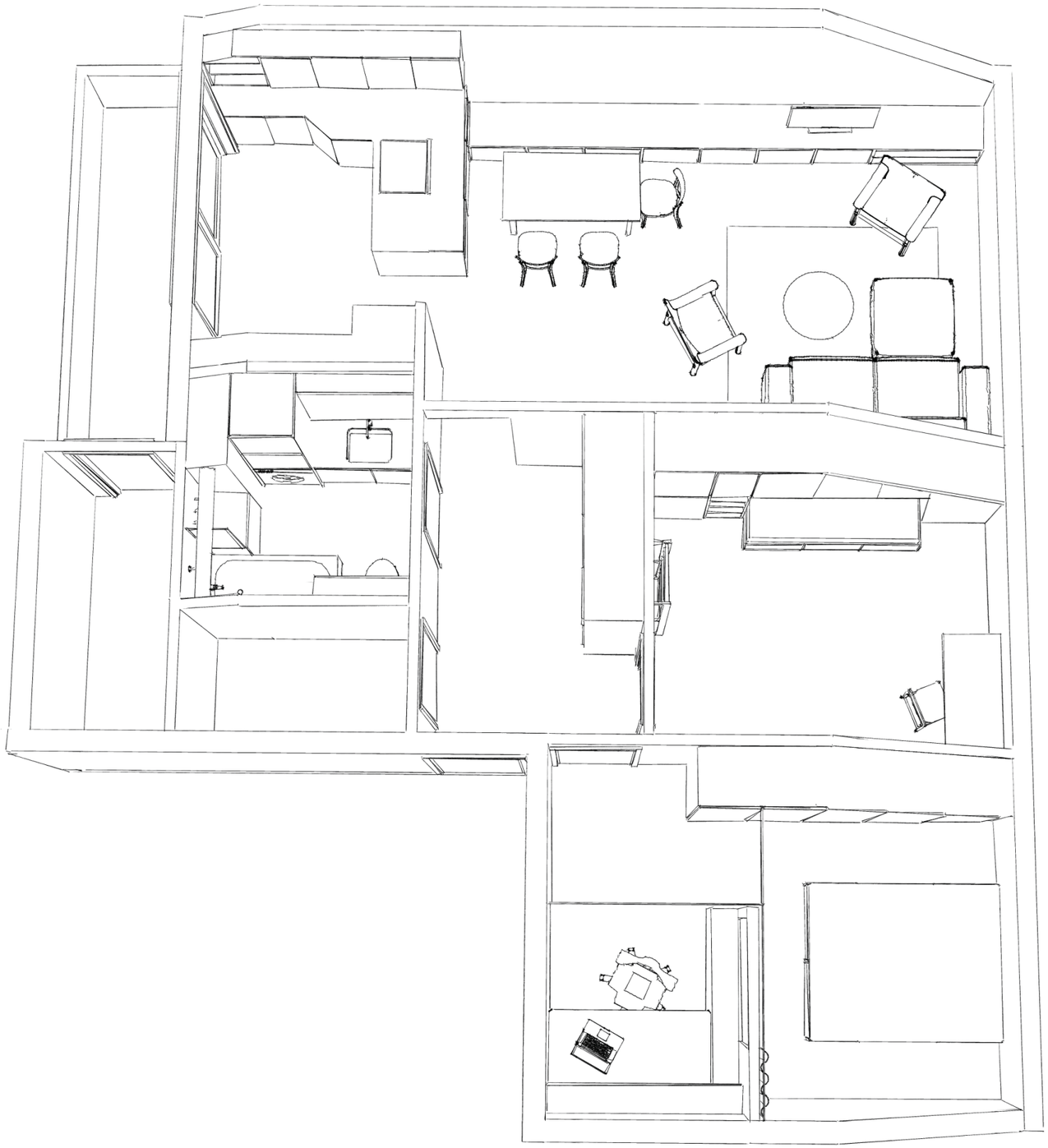
Soverom: Løsning m/ 1600 mm seng plassert under vindu. Plassering begrenser seg noe pga. veggflater og ankomst til rommet når det etableres kontor. For å ivareta optimalt m/ oppbevaring, foreslås skap/skuffer langs vegg med dør som trekkes fra gulv til himling.
For å optimalisere oppbevaring seng kan plassbygges med skuffer under.

MÅLSATT MØBLERINGSPLAN

TEORETISKE MÅL



AKSONOMETRI



UTVALGTE REFERANSEBILDER



Få dagslyset gjennom rom og formgi for å ivareta luft og lys

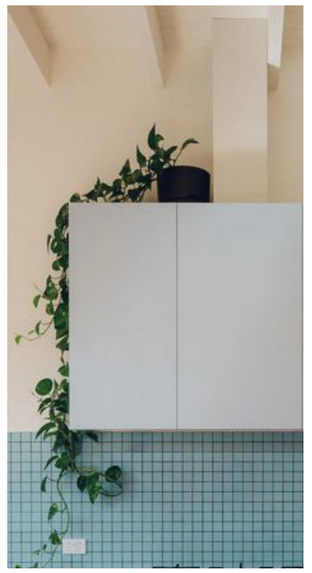




Material, mønster og kombinasjoner









Plassbygget sittebenk - en integrert og plassbesparende løsning med mange muligheter.





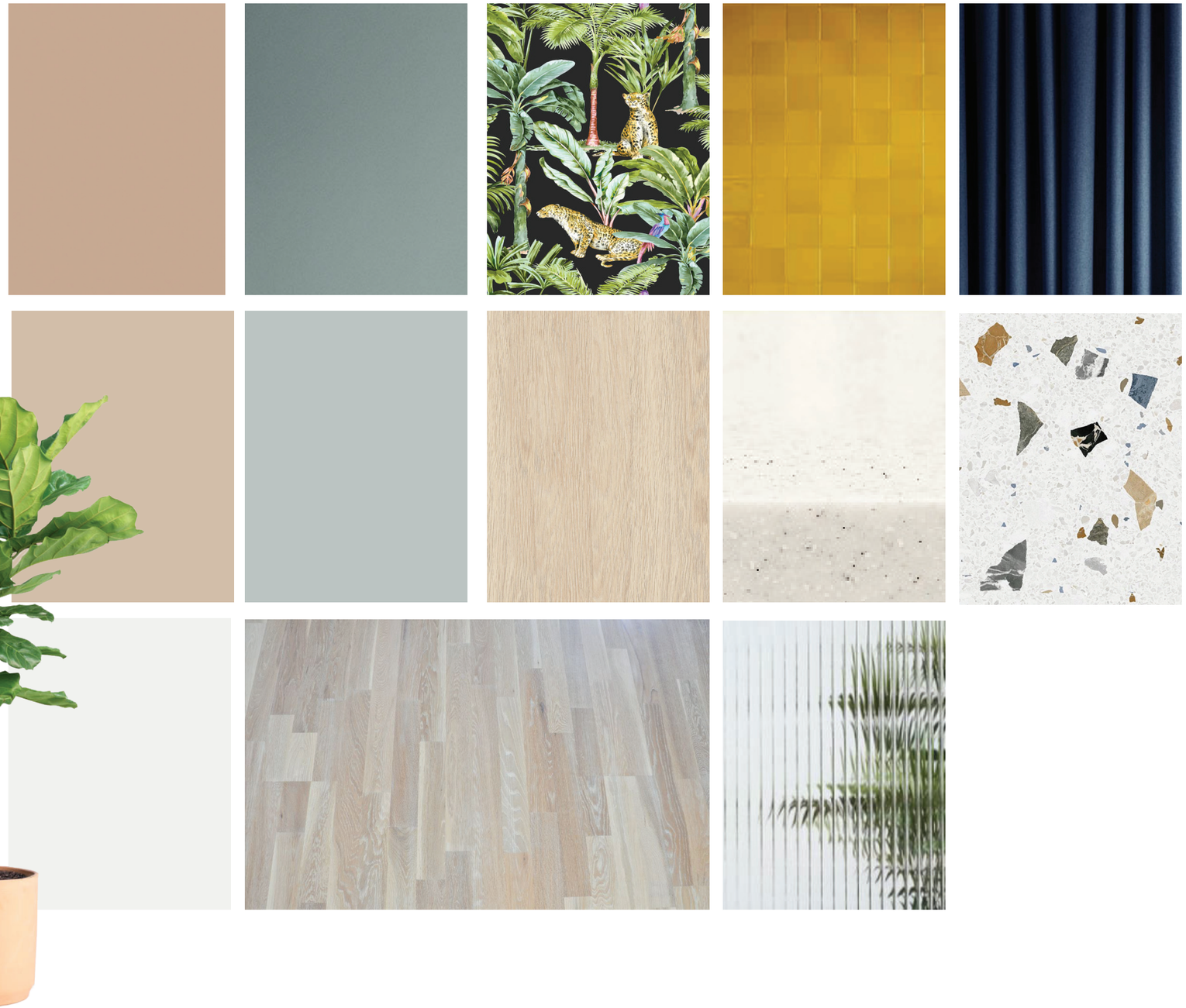
Fokus på oppbevaring og smarte funksjonelle løsninger





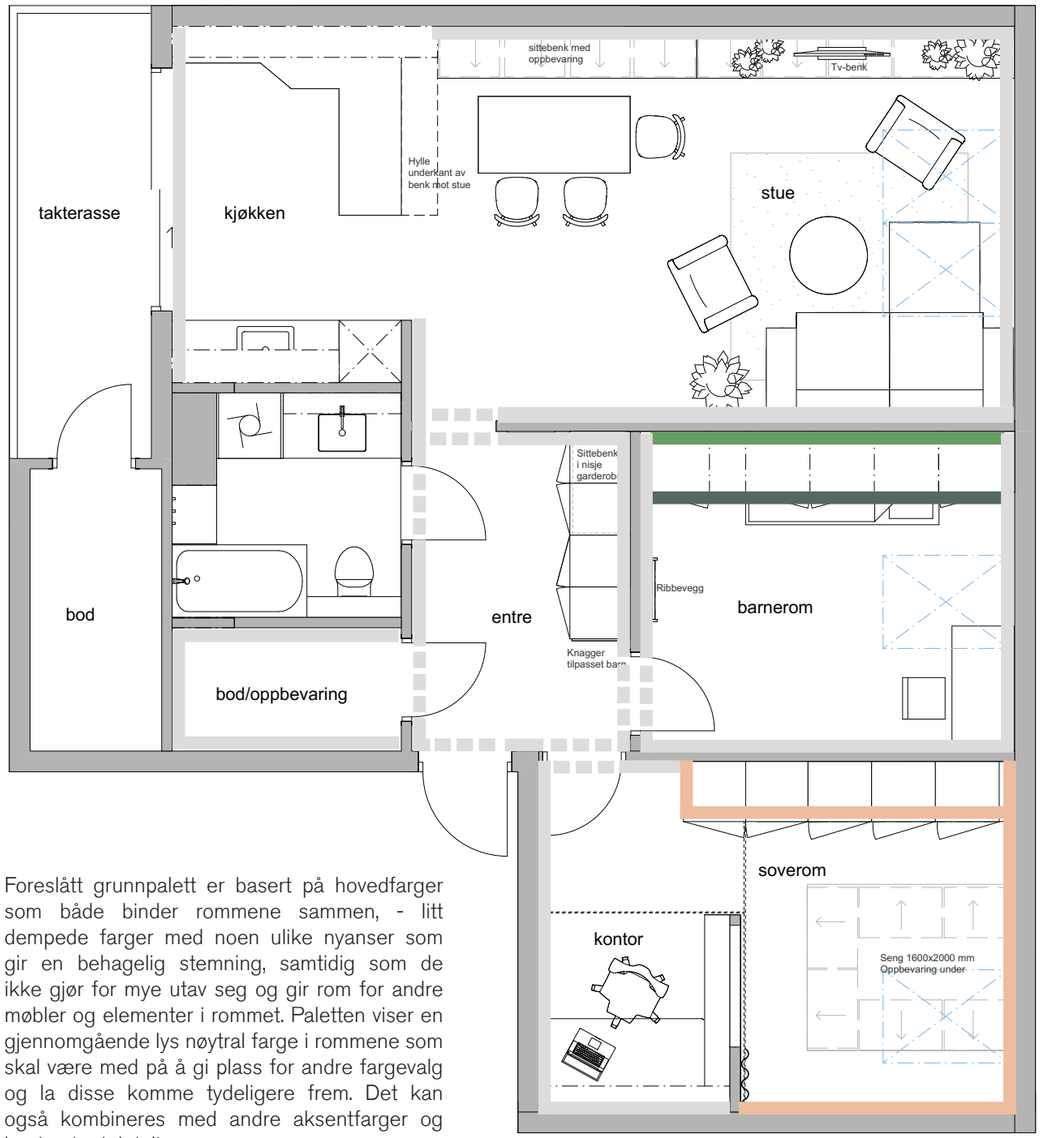
Multifunksjonelt, personlig og lekent

FARGER OG MATERIALER
MOODBOARD



VEGGBEHANDLINGSPLAN

HOVEDPALETT/GRUNNPALETT



Foreslått grunnpalett er basert på hovedfarger som både binder rommene sammen, - litt dempede farger med noen ulike nyanser som gir en behagelig stemning, samtidig som de ikke gjør for mye utav seg og gir rom for andre møbler og elementer i rommet. Paletten viser en gjennomgående lys nøytral farge i rommene som skal være med på å gi plass for andre fargevalg og la disse komme tydeligere frem. Det kan også kombineres med andre aksentfarger og kontraster i detaljer.

Paletten er ment som en prinsipiell palett for å tenke romflyt, men kan lett mikses og byttes ut med andre farger.

STUE / KJØKKEN

1625 SJEL
JOTUN

BARNEROM



TAPET, MOTIV AV TROPISK JUNGEL ELLER LINGENDE ELLER LIGNENDE, PHOTOWALL

SERENE BLUE 5490
JOTUN

6352 EVENING GREEN
JOTUN

1625 SJEL
JOTUN

KONTOR/SOVEROM

1625 SJEL
JOTUN

12083 DIVINE
JOTUN

ALTERNATIVT
12085 RURAL
JOTUN

ENTRÈ

1625 SJEL
JOTUN

ENTRÈ
ILLUSTRASJON

Nisje med sittebenk og oppheng for jakker.

Alternativ kan også speilet plasseres på innsiden, for så å heller ha oppheng/knagger på vegg på utsiden



1

Lys varm farge på fastinnredning , samme farge på vegg, 1625 Sjel, Jotun

2

Eikefiner i innramming av

SOVEROM
ILLUSTRASJON



Skuffer på hjul under seng



Åpne hyller og skuffer ut mot soverom

Veggfarge til kontor i en nøytral lys farge.

1

Veggfarge kontor
Sjel 1625, Jotun

2

Eikefiner ved plassbygd seng

3

Veggfarge soveromsdel + plassbygs garderobeskap
En lys aprikosfarge
Devine 12083, Jotun

4

Alternativ aksentfarge soverom
En dempet ferskentone
Rural 12085, Jotun

Detaljfarge

Kontoret etableres ved en halvhøy brystningsvegg med vindu over i glass eller tilsvarende for å skjerme til soverom, gi mer luftighet til rommets helhet og gi lysinnlipp til kontor. Glassvegg er plassert i linje med ytterkant hyller for å gi mulighet til høy gardinoppheng.

For å ivareta optimalt med oppbevaring foreslås skap/skuffer langs vegg som trekkes fra gulv til himling. Videre kan det plassbygges seng med skuffer under.

Veggfarge er med å markere soverom og kontor i to ulike soner. Kontor er foreslått i en lys og nøytral farge for å vaske dagslyset godt inn på kontoret. En kontrastfarge kan fremstå i det subtile og gi en hemmelig ligen tvist.

SOVEROM
ILLUSTRASJON

Gardin kan trekkes delvis eller helt for inn til soverom

Garderobeskap/fronter lakkerert i samme farge som veggfarge.



Subtil lekenhet/kontrast. Kobolt blå eller en sterk kontrastfarge innvendig garderobe.



1

Veggfarge kontor
Sjel 1625, Jotun

2

Eikefiner plassbygd seng

3

Veggfarge soveromsdel + plassbygs garderobeskap
En lys aprikosfarge
Devine 12083, Jotun

4

Alternativ veggfarge soverom
En dempet ferskentone
Rural 12085, Jotun

Detaljfarge

SOVEROM
ILLUSTRASJON GULVTEPPE









Illustrasjon viser kontor med gulvteppe. Dette kan være et grep for å skjule eventuelle sår i gulv etter fjerning av vegg, men også ramme inn kontorsone og skape en lun arbeidsatmosfære.

BARNEROM
ILLUSTRASJON







1

Tapet, motiv av jungel eller lingende
Photowall



2

Plaabygd innredning lakkert i en dempet blågrønn tone
Serene Blue 5490, Jotun

3

Veggfarge i Sjel 1625, Jotun

Illustrasjon viser en skreddersydd innredning til barnerommet for å utnytte plassen optimalt. Her finnes det mange gode og lekne alternativer. Hovedfokus er å ivareta gode oppbevaringsmuligheter- samtidig som det skal være et luftig og god rom med gulvplass til å leke.



BAD

ILLUSTRASJON ALT 1







1

Keramisk terrazzoflis i gulv som trekkes opp på badekar
Eksempel fra Modena

2

Veggfarge som ikke er flislagt i våtromsmaling



3

Lys benkeplate i eksempelvis Corian med nedfelt servant



4

Eikefiner på baderomsinnredning

BAD
ALTERNATIV ILLUSTRASJON



Eksempel viser veggfarge og fastinnredning malt i 6378 Iconic, Jotun

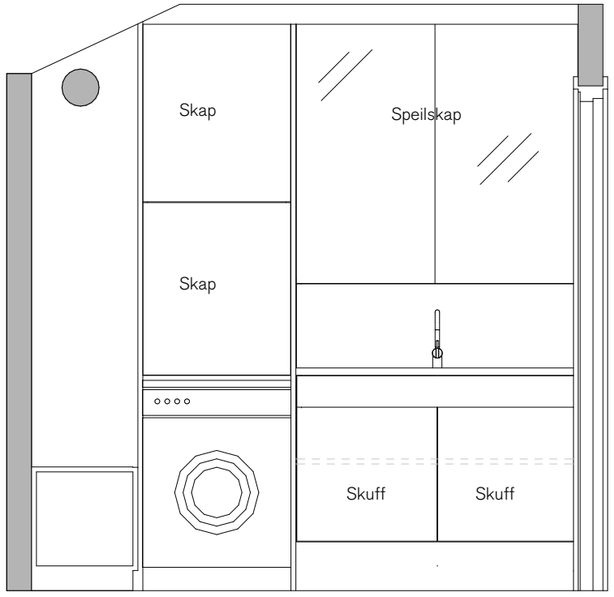


Illustrasjon viser eksempel ved å fargesette vegger og fast baderomsinventar i en farge. Farge kan hentes fra palett i terrazzo, så her er mulighetene mange. Om dette er en mer frisk farge som det er illustrert, eller mot mer hud-rosa toner.
Fliser kan ligge ton-i-ton med farge, ett nivå mørkere eller lysere for mer dybde i rommet.

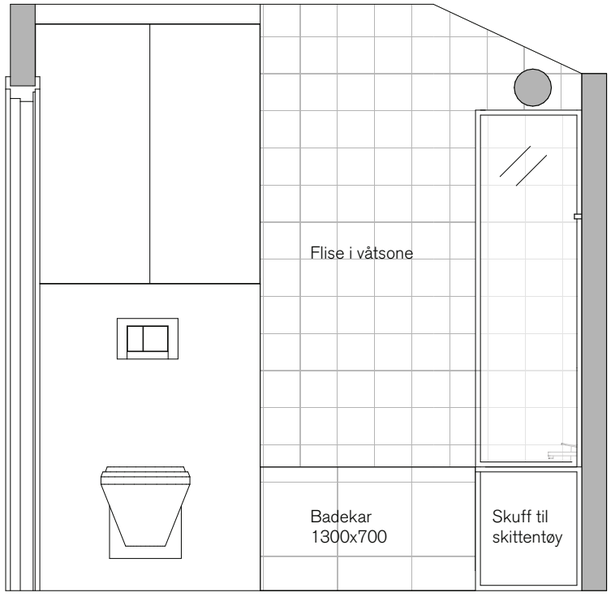
BAD

PLAN OG OPPRISS

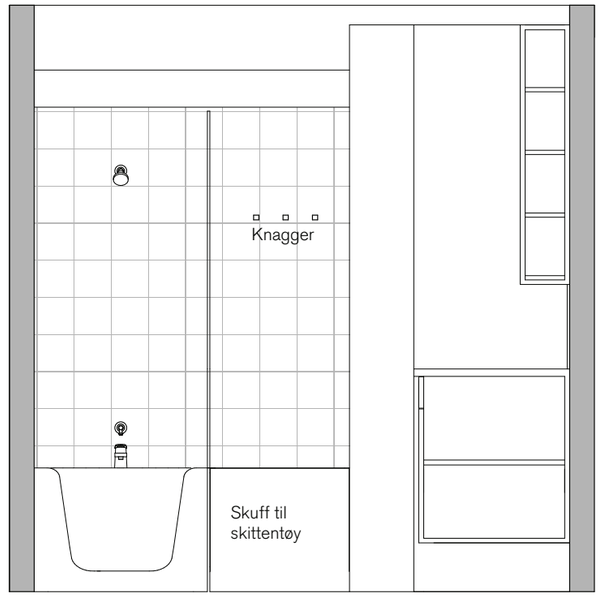
MÅL ER TEORETISKE



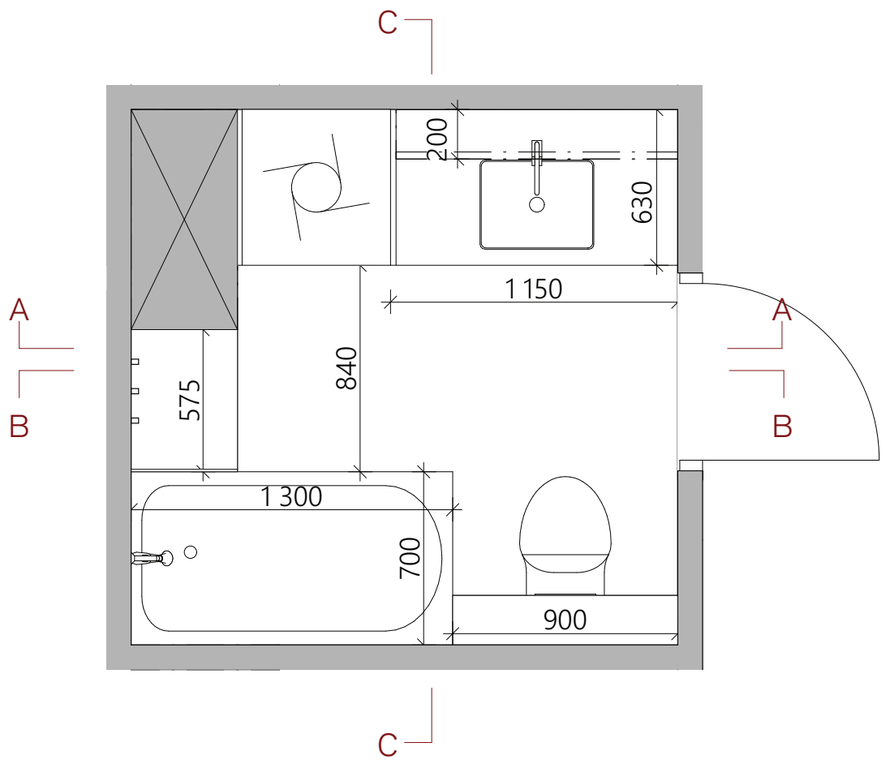
A-A



B-B



C-C



KJØKKEN
ILLUSTRASJON

Ved overskaprekke illustrert er det supplert med en ny seksjon for å føre en rett linje i underkant overskap, samt supplert med en ny seksjon ved enden der dagens hjørneskap er.

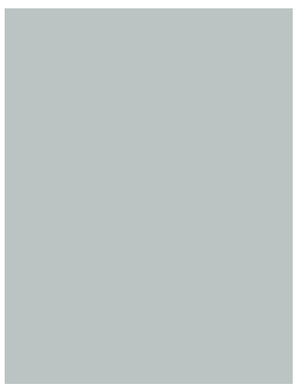


Ved å åpne opp/fjerne vegg vil dagens ventilator til komfyr forsvinne. Alternativ plassering av komfyr er vanskelig pga plass på kjøkken. Vifte/avtrekk: her er det flere alternativer som må avklares med boretslag/ fagfolk. Alternativ i illustrasjon vil være å ha koketopp som gir mulighet til direkte avtrekk i benkeplaten. Med dette alternativet må det undersøkes hva som kreves av plass for en slik løsning, og om eventuelle komfyr da må bli plassert i skrog ved siden. Alternativt er å sjekke opp mulighet for himlingsmontert ventilator.

Ny benkeplate trekkes over ny underskapseksjon. Hylleseksjon vil også dekke over eventuelle sår som oppstår ved fjerning av vegg.
Forlengelse av underskap med skyvedører til dekk/ service.

Utforing i overkan skap





1

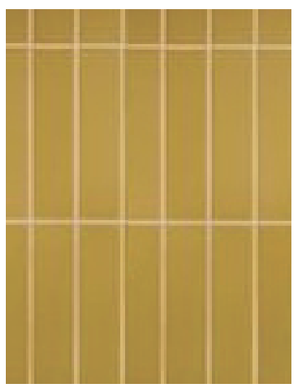
Overskap i lys dempet blågrønn tone.
6351 Tender green, Jotun



2

Eikefiner på underskap kjøkkenfronter og fastinnredning





3

Fliser på bakvegg under overskap på kjøkken.
Eksempel Vitra Retromix fra Fagflis



5

Benkeplate i kompositttstein kan anbefales da det er vedlikeholdsfritt og en tåler mye relatert til kjøkkenbruk

6

Veggfarge kjøkken/stue
Sjel 1625, Jotun

Forslaget baseres på at vegg mellom kjøkken og stue er fjernet og rommene kobles sammen. Hvitevarer beholder eksisterende plassering. Skapplass som bli fratatt ved å fjerne overskap over komfyr blir erstattet ved skap under benkeplate, vendt ut mot stue. Disse kan utføres ved åpne hyller eller skyvedører, eller kombinasjon av disse som illustrasjon viser. Ny sideplate i eik binder sammen hylleseksjon og kjøkken underskap.
Da kjøkkenskrog fremstår som god kvalitet vil jeg anbefale å bytte ut alle synlige fronter, og supplere med noen nye skrog der det trengs for å skape et helhetlig og funksjonelt kjøkken.

KJØKKEN

ILLUSTRASJON ALTERNATVIE FORSLAG

Åpne hyller i ende av overskap vendt ut mot stue



Hylleseksjon løftes 250 mm over benkeplate og gir både en tydeligere avgrensning til kjøkken, samt skjeming for komfyr.

Løsning gir mulighet for resirkulasjonsventilatoren montert i skap over koketopp.



En kombinasjon av åpen og lukket hylleseksjon som gir mulighet for mer oppbevaring. Den er med å bryter opp rommet i to mer definerte soner, og samtidig luftighet og delvis transparent.





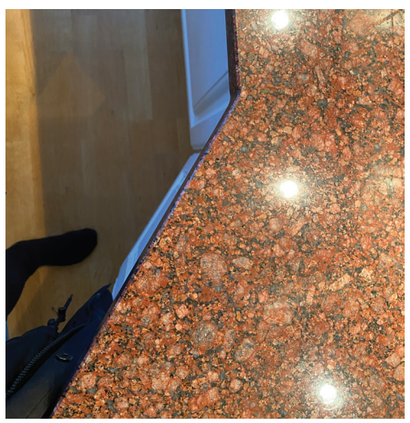
KJØKKEN

ILLUSTRASJON MED EKSISTERENDE BENK



Hylleseksjon løftes 250 mm over benkeplate

Illustrasjon viser eksempel på kjøkken hvor eksisterende benkeplate er beholdt.



Bilde av eksisterende benkeplate

STUE ALT 1
ILLUSTRASJON

Plassbygd benk med oppbevaring
avgrenset til spisesone





Beholde selvlaget
hylleseksjon, evt male
den i en ny farge

1

Veggfarge stue
Sjel 1625, Jotun



2

Eikefiner på fastinnredning

Veggfarge i stue er valgt i en nøytral lysere farge. Dette for å gi rommet en luftighet og la veggene være et mer nøytralt lerret til fargerike bilder. Videre viser illustrasjon bruk av selvlaget hylle plassert under vindu. Denne kan beholdes som den er, eller males i en egen farge for å skape et friskt pust inn i rommet.

STUE ALT 2
ILLUSTRASJON



Sittebenk til spisebord trekkes videre langs hele vegg og går over i en TV-benk. Skuffer/hyller for oppbevaring under benk.

1

Veggfarge stue
Sjel 1625, Jotun

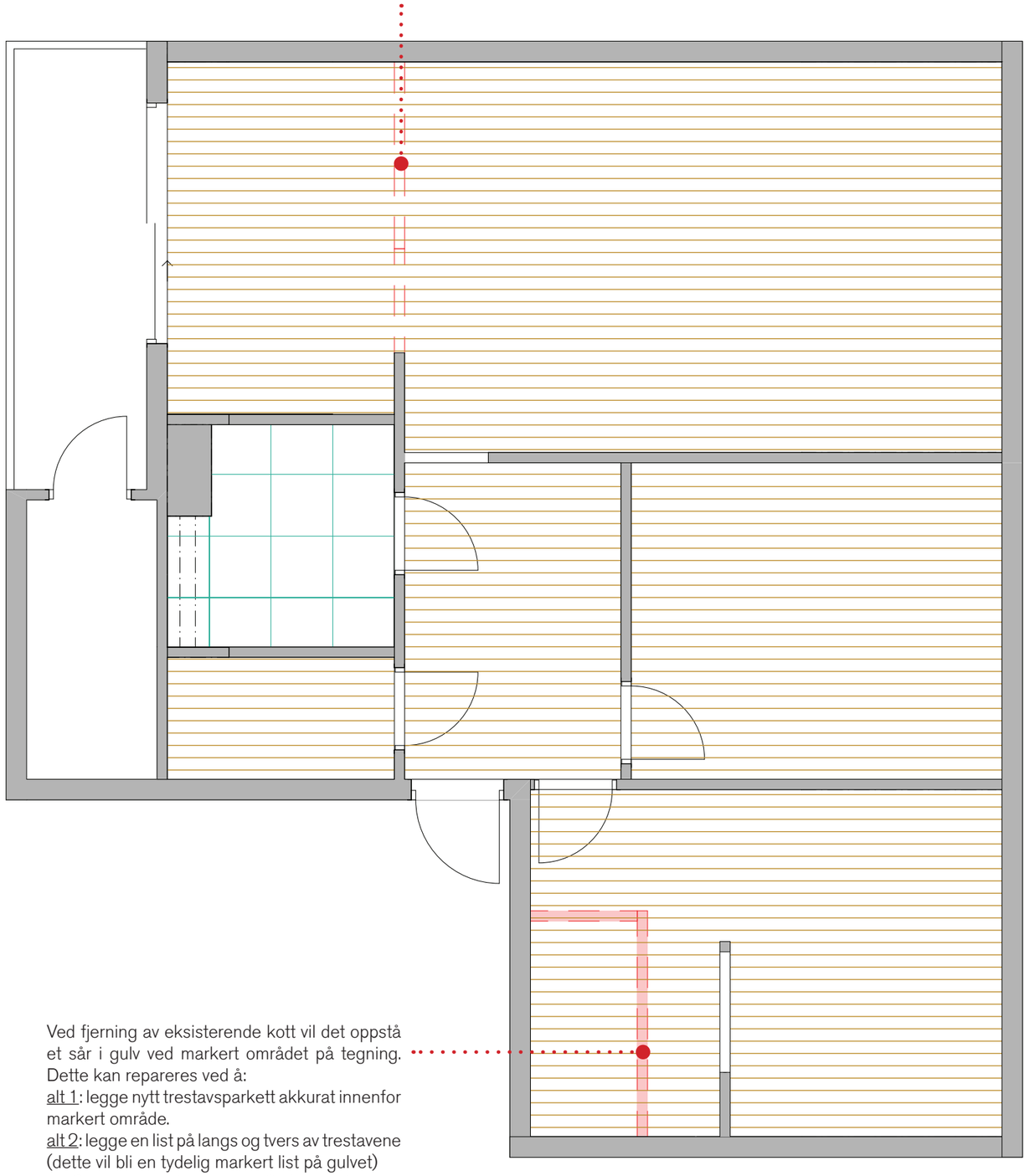


3

Eikefiner på fastinnredning/ sittebenk

GULVBEHANDLING
ALTERNATIVER

Sår oppstått ved fjerning av vegg vil bli dekket over av ny underskapseksjon vendt ut mot stue.



SLIPE NED EKSISTERENDE

Gulvet fremstår i relativt god stand.
Det foreslås å ta en befaring med en utførende for å sjekke endelig kvalitet, slipetykkelse, anbefalt fremgang og overflatebehandling.



Bilde av eksisterende gulv



Referanse av nedslipt tre stavs parkett med TreStjerner Gulvolje i fargen Hvit Sne og lakkerte to strøk med Trestjerner Gulvmatt.

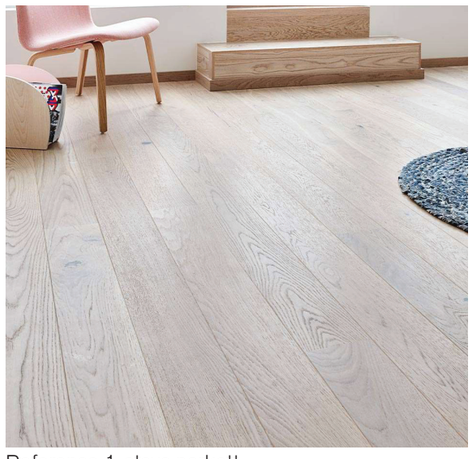


Ved fjerning av eksisterende kott vil det oppstå et sår i gulv ved markert området på tegning. Dette kan repareres ved å:
alt 1: legge nytt trestavsparkett akkurat innenfor markert område.
alt 2: legge en list på langs og tvers av trestavene (dette vil bli en tydelig markert list på gulvet)
alt 3: reparere sår som alt 2, for så å legge teppeflis markert området på kontor for å dekke fyllister.

NY PARKETT

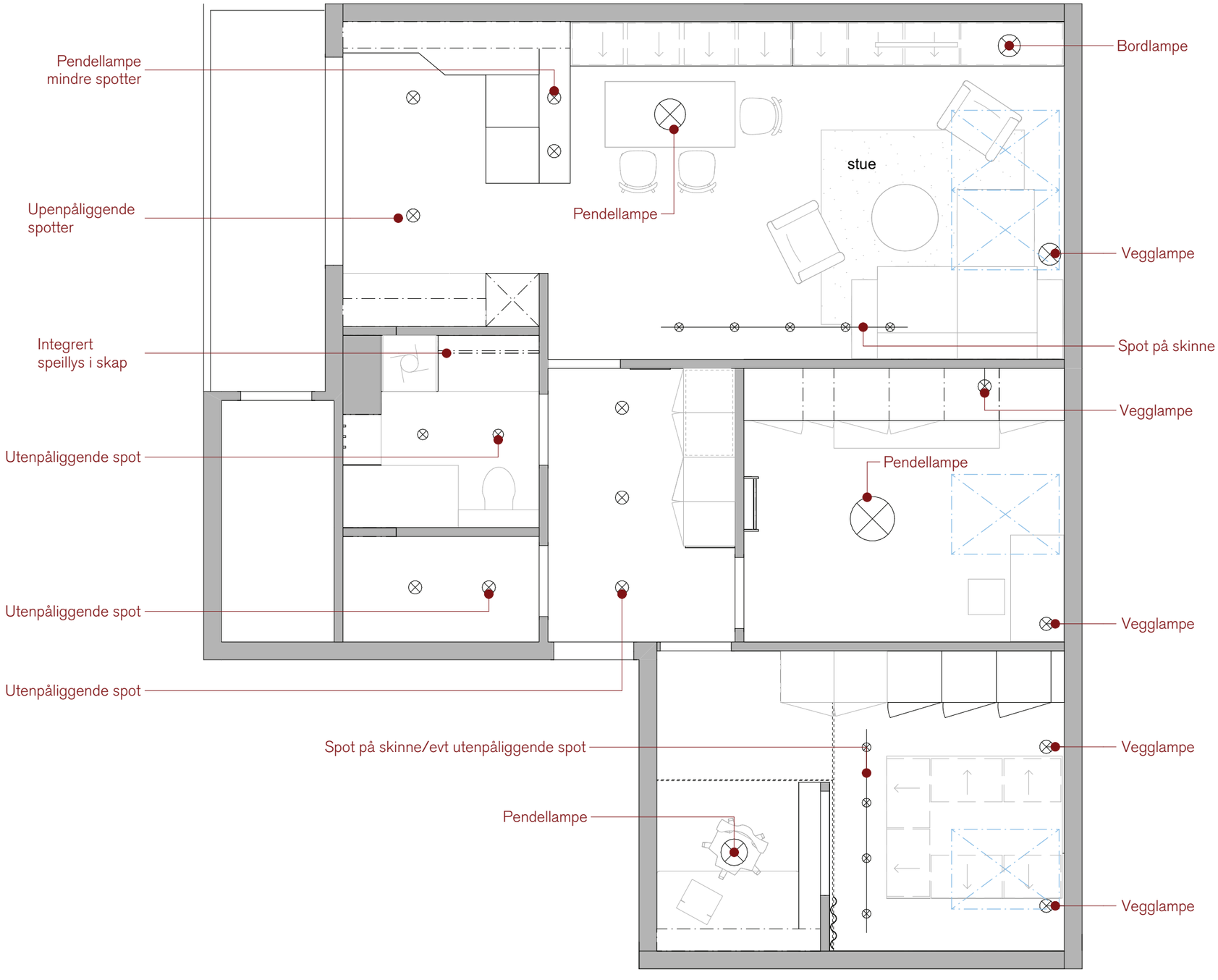
Alternativ er å bytte ut eksisterende gulv med ny pakett. Her ville jeg valg en 1-stavs parkett med et lysnet uttrykk- hvitnet.





Referanse 1-stavs parkett

PRINSIPIELL BELYSNINGSPLAN





Utenpåliggende spotter: Ray 1.0 / Wever & Ducre



Spot på skinne: Squbе on track / Wever & Ducre

Boligopplysninger:

Turtergården Borettslag		**Vår ref.:**	6/18	**Fødselsdato eier:**	07.09.1977
Larviksgata 2		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	12.03.1978
0468 OSLO		**Eiere:**	Audun Mathias Øygard, Astrid Skumsrud Johansen		
Organisasjonsnr:	951 311 014	**Andelsnr:**	18		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 557**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 747
	Avdrag felleslån 3	316
	Renter felleslån3	1 365
Tilleggsytelser:	Bredbånd	129

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	307 374	Gjeld siste årsoppg.:	310 074
Klient ajourf. lån:	25 228 301,68	Klient gj. s. årsoppg.:	25 568 108

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12121012640, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.10.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 6
Saldo per 08.10.2026: 255 394
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.12.2016 (siste termin 30.03.2028)

Lånenummer: 16368001159, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 08.10.2026: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 129
Saldo per 08.10.2026: 24 972 908
Andel av saldo: 307 374
Første termin/første avdrag: 30.03.2024 (siste termin 30.12.2058)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Ragni Indahl
Adresse:	Kongsberggata 3
Postnr/-sted:	0468 OSLO
Telefon:	Mob.: 95150932
E-post:	styret.turtergarden@gmail.com
Webside:	http://www.turtergarden.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 08.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Boligopplysninger:

Turtergården Borettslag
Larviksgata 2
0468 OSLO

Vår ref.: 6/18
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Audun Mathias Øygard, Astrid Skumsrud Johansen

Fødselsdato eier: 07.09.1977
Fødselsdato medeier: 12.03.1978

Organisasjonsnr: 951 311 014

5: Restanse felleskostnader pr. 08.10.2026

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	310 074	Andre inntekter:	2 538
Annen formue:	37 636	Utgifter:	17 128		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	103 300
Andelsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	18

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1980		
Gårds/bruksnr:	222/21		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3606

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	92993052

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOV, Vestbo, M		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir normalt viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Parkering:
Borettslaget er deleier i Bjølsen Garsjesameie hvor garasje-plass kan leies.
For leie av p-plass må styret i Bjølsen Garasjesameie kontaktes; bjolsengarasje@gmail.com
Plassene følger ikke boligen ved salg og må leietaker står selv ansvarlig for oppsigelse av leieforholdet.

Oppvarming: Elektrisk
Varmtvann er inkludert i felleskostnadene

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Turtergården Borettslag	**Vår ref.:**	6/18	**Fødselsdato eier:**	07.09.1977
Larviksgata 2	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	12.03.1978
0468 OSLO	**Eiere:**	Audun Mathias Øygard, Astrid Skumsrud Johansen		

Organisasjonsnr: 951 311 014

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



INNKALLING 2026

Turtergården Borettslag

Tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00

Fellesrommet i borettslaget

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

Innkalling til ordinær generalforsamling i Turtergården Borettslag

Møtet finner sted tirsdag 12.05.2026 kl. 18:00 - Fellesrommet i borettslaget

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

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

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

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

Etter ordinær generalforsamling inviterer styret til Beboermøte.

Her vil styret informere om status solcellepaneler.

Det vil også bli mulighet til mer inngående å diskutere prosess for å få på plass nye vedtekter i Bjølsen garasjesameie (vedtekter som vil få kostnadsmessige konsekvenser for Turtergården borettslag) og planene for veilaget Kongsberggata vest.

Vi er også interessert i diskutere hvordan styret best kan kommunisere med alle i Turtergården. Vi ønsker å bruke Bonabo mer aktivt, og sakte fase ut bruk av epost-korrespondanse. Vi vil fortsatt lage nyhetsbrev ca. en gang per år. Men burde vi legge ned Facebook-siden, eller bruke den på annen måte enn vi per i dag bruker den? Innspill og forslag tas i mot med takk!

I tillegg vil styret gjerne høre om det er interesse for å arrangere en bakgårdsfest!?!

Alle som møter på beboermøtet kan ta opp andre saker. Meld gjerne fra til oss i styret i forkant - om du har noe du har lyst å ta opp i møtet.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Elsparkesykler i bakgården

5.2 Arbeid med nye vedtekter for kostnadsfordeling Bjølsen Garasjesameie (orienteringssak)

5.3 Styrets arbeid med etablering av Veilag Kongsberggata vest

5.4 Gjøre om vaskerom til hobbyrom

5.5 Reviderte husordensregler

5.6 Mandat til å endre husordensreglene legges til styret

6 Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 165.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Elsparkesykler i bakgården

Sak meldt inn av Paul Hermann Torjesen Marti.
Vi blir stadig vekket av utleie-elsparkesykler (fra Voi, Ryde, Bolt, etc.) som piper utenfor soveromsvinduet vårt om natta. De piper når noen leter etter sparkesykkelen. Dessuten lager det også ganske kraftig lyd når man tar av støtta for å kjøre avgårde. Ofte står sparkesyklene også parkert rett utenfor inngangsdøra til 8C og gjør det vanskelig å få sykler eller barnevogner ut av oppgangen eller den nye sykkelboden.

Gangveiene i bakgården er egentlig for smale til å ferdes trygt med elsparkesykkel, for ikke å snakke om parkering. Parkerte elsparkesykler utgjør også en fare for barn som leker i bakgården (både beboere og barn fra barnehagen). I tillegg fører sparkesyklene til at uvedkommende oppsøker bakgården.

Forslag til vedtak: Jeg foreslår et parkeringsforbud for utleie-elsparkesykler i bakgården, både av hensyn til ro og trygghet.

Presiserer at forbudet bør gjelde utleie-sparkesykler fra Voi, Ryde, Bolt og lignende, ikke beboeres egne elsparkesykler (disse kan parkeres ved sykkelstativ). Forbudet bør skiltes både ved inngangen til bakgården og i selve bakgården.

Styrets innstilling: Styret støtter forslag om parkeringsforbud for utleie-elsparkesykler, og foreslår å ta det inn som punkt i husordensregler samt å skilte forbudet.

5.2 Arbeid med nye vedtekter for kostnadsfordeling Bjølsen Garasjesameie (orienteringssak)

Orienteringssak fra styret.
Styret i Turtergården har en representant i en arbeidsgruppe som arbeider for å oppdatere vedtektene for Bjølsen garasjesameie. Målet er å tydeliggjøre ansvar og konstnadsfordeling ved reparasjoner og oppgraderinger som berører utearealer i de borettlagene som har garasjer. Siden det er store vedlikeholdsbehov for tiden, vil formulering av av disse vedtektene kunne få store økonomiske konsekvenser for vårt borettslag. Det er derfor viktig at vi bidrar til at disse vedtektene blir utformet godt. Vedlagt ligger en skriv med mer detaljert informasjon.

Forslag til vedtak: Styrets arbeid med vedtekter for Bjølsen garasjesameie tas til orientering.

5.3 Styrets arbeid med etablering av Veilag Kongsberggata vest

Sak innmeldt av styret.
Turtergården borettslag gikk for noen år siden inn i et samarbeid med Oslo kommune og omliggende borettslag, og dannet veilag for Larviksgata vest. Siden den gang har styret også forsøkt å danne et tilsvarende veilag på Kongsberggata-siden av borettslaget. Etter at det kom ny styreleder i Opsahlgården, har dette arbeidet nå kommet i gang. Orientering fra styret, om bakgrunn for styrets ønske om å opprette et veilag i Kongsberggata, samt utkast til vedtekter for veilaget, er vedlagt. Styret ønsker støtte fra generalforsamlingen til å fortsette arbeidet, samt mandat fra generalforsamlingen til å vedta vedtekter for veilag Kongsberggata vest.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å fortsette arbeid for etablering av et veilag for Kongsberggata vest, og gis mandat til å stemme på vegne av borettslaget over vedtekter for veilaget Kongsberggata vest.

5.4 Gjøre om vaskerom til hobbyrom

Sak innmeldt av styret.
De gamle vaskemaskinene i fellesvaskeriet har lenge vært ute av drift, og de var ikke lenger mulig å reparere. Derfor har styret fått dem ryddet vekk, og nytt gulv er støpt. Tørketrommel fungerer fortsatt, og vil være tilgjengelig så lenge den fungerer.

På beboermøte etter Generalforsamlingen i 2025 inviterte styret til forslag til god bruk av dette rommet. Alle har nå egne vaskemaskiner, så det det var enighet på beboermøtet om at det var lite mening i å innrede dette rommet som vaskerom på nytt. Det kom inn forslag om å gjøre rommet om til hobbyrom, til gjesterom (sette inn senger, slik at de av oss med trangt om plassen - kan ha noe å tilby overnattingsgjester) samt om å bruke rommet til vaskestasjon for sykler. Siden vi nå nettopp har tilgjengeliggjort ny sykkelbod, tenker vi at vaskestasjon kan implementeres der. Gjesterom tenker vi at vil bli brukt, men kanskje ikke så ofte som et hobbyrom. I tillegg tenker vi i styret at et hobbyrom vil være miljøskapende, at gir naboer anledning til å treffes mens de bruker rommet. Styret foreslår derfor at rommet innredes og tas i bruk som et hobbyrom, med arbeidsbenker, sløydbenk og god belysning.
Omdisponering av fellesareal krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Felles vaskerom gjøres om til felles hobbyrom.

5.5 Reviderte husordensregler

Sak innmeldt av styret.
Gjeldende husordensregler ble vedtatt i februar 2006, og noen av punktene i reglementet er utdatert. Vedlagt ligger styrets forslag til reviderte husordensregler.

De husordensreglene som er gjeldene per i dag finner dere her: https://www.turtergarden.no/praktisk-info/husordensregler/

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar reviderte husordensregler i sin helhet.

5.6 Mandat til å endre husordensreglene legges til styret

Sak innmeldt av styret.
På et eller annet tidspunkt har endringer i husordensreglene her i Turtergården blitt lagt til generalforsamlingen, noe som medfører at fremtidige endringer også må vedtas i samme forum. For å forenkle arbeidet, samt å ha muligheten til å utvikle husordensreglene etterhvert som borettslaget utvikler seg, foreslår vi at mandatet til å endre/oppdatere husordensreglene føres tilbake fra generalforsamlingen til styret.

Forslag til vedtak: Styret gis mandat til å endre og oppdatere husordensreglene i borettslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ragni Indahl, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Nestleder, Trond Fremstad, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ilya Mario Savva, Valgt fra 30.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tarald Gulseth Berge, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sofie Fogstad Vold, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Nanna-Karin Sagdahl Unhammer, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Tonje Bratseth, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Tollef Ladehaug, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Vegard Eldholm, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Erika Lovisa Elna Skoglund, Valgt fra 12.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling til medlemmer til nytt styre er som følger:

- Styremedlem: Ilya Mario Savva, Kongsberggata 3 (gjenvalg)
- Styremedlem: Bendik Winsvold, Bergensgata 8 (ny)

Styreleder Ragni Indahl samt medlemmene Sofie Fogstad Vold og Tarald Gulseth Berge er ikke på valg, og sitter et år til.

Forslag til vedtak: Disse velges som styremedlemmer til Styret i Turtergården:

- Ilya Mario Savva, Kongsberggata 3 (gjenvalg)
- Bendik Winsvold, Bergensgata 8 (ny)

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling til varaer til nytt styre er som følger:

- Varamedlem: Erika Skoglund, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Varamedlem: Tollef Ladehaug, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Varamedlem: Vegard Eldholm, Larviksgata 4 (gjenvalg)
- Varamedlem: Tonje Bratseth, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Varamedlem: Trond Fremstad, Bergensgata 8 (tidligere styremedlem)

Forslag til vedtak: Disse velges til varaer for Styret i Turtergården:

- Erika Skoglund, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Tollef Ladehaug, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Vegard Eldholm, Larviksgata 4 (gjenvalg)
- Tonje Bratseth, Bjølsengata 9 (gjenvalg)
- Trond Fremstad, Bergensgata 8 (tidligere styremedlem)

Styrets innstilling: Styret støtter valgkomiteens innstilling.

6.3 Valg av valgkomite

Medlemmer av valgkomite foreslås i møtet.

Forslag til vedtak: Kandidater foreslått i møtet velges.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**4 779 833**	**-1 211 839**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 355 913	-7 143 958
Tilbakeføring av avskrivning	3 000	3 000
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-1 645 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-411 982	14 672 364
Endringer i andre langsiktige poster	39 870	105 266
B. Årets endring disponible midler	**-1 725 025**	**5 991 672**
C. Disponible midler	**3 054 807**	**4 779 833**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 613 924	5 007 186
Kortsiktig gjeld	-559 117	-227 353
C. Disponible midler	**3 054 807**	**4 779 833**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Turtergården Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 503 630	5 464 194	5 532 673	5 547 126
Leie forretningslokaler	1	288 828	277 159	283 932	298 934
Sum leieinntekt		**5 792 458**	**5 741 353**	**5 816 605**	**5 846 060**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	3	16 608	13 109	0	0
Sum annen inntekt		**16 608**	**13 109**	**0**	**0**
Sum inntekt		**5 809 066**	**5 754 462**	**5 816 605**	**5 846 060**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	23 265	21 150	21 150	23 265
Styrehonorar	4	165 000	150 000	150 000	165 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	3 000	3 000	0	3 000
Driftskostnad					
Energikostnad		290 286	310 606	335 000	260 000
Kostnad eiendom/lokale	6	510 113	477 737	496 000	517 500
Kommunale avgifter/renovasjon		1 112 483	1 040 386	1 176 000	1 250 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	5 208	4 875	5 000	5 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	52 820	17 992	11 000	5 500
Reparasjon og vedlikehold	9	2 806 817	8 879 673	2 560 000	940 000
Revisjonshonorar		8 129	7 435	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		208 496	200 498	209 000	218 000
Andre honorar	10	20 220	20 942	19 000	17 000
Kontorkostnad		8 724	10 341	2 000	9 200
TV/bredbånd		127 453	114 432	117 500	131 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		359	380	1 000	500
Kontingent og gaver		24 766	24 400	24 500	28 050
Forsikring		474 152	285 177	413 000	457 000
Eiendomsskatt		34 780	17 390	18 000	18 000
Andre kostnader	11	24 978	16 997	21 000	16 500
Andel av driftskostnad i sameie	2	52 506	129 569	0	0
Sum kostnad		**5 953 553**	**11 732 979**	**5 587 150**	**4 073 015**
Driftsresultat		**-144 487**	**-5 978 516**	**229 455**	**1 773 045**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		193 538	292 753	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	12 639	24 316	0	0
Rentekostnad		1 417 600	1 482 498	1 459 386	1 307 765
Andel av rentekostnad i sameie	2	3	14	0	0
Netto finansposter		**1 211 426**	**1 165 442**	**1 459 386**	**1 307 765**
Årsresultat		**-1 355 913**	**-7 143 958**	**-1 229 931**	**465 280**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 355 913	-7 143 958	0	0

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
SUM OVERFØRINGER		**-1 355 913**	**-7 143 958**	**0**	**0**

Balanse 2025 Turtergården Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	5	309 383	309 383
Bygninger	5	25 573 294	25 573 294
Næringseiendom	5	205 600	205 600
Andeler anleggsmiddel i sameie		3 639 225	3 679 095
Andre driftsmidler	5	4 250	7 250
Sum anleggsmidler		**29 731 752**	**29 774 622**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		165 433	94 533
Kundefordringer		42 982	1 930
Andre kortsiktige fordringer		0	260 502
Forskuddsbetalte kostnader		176 978	101 805
Innestående konsernkonto og bank		3 228 532	4 548 416
Sum omløpsmidler		**3 613 924**	**5 007 186**
SUM EIENDELER		**33 345 676**	**34 781 808**

Balanse 2025 Turtergården Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		**7 100**	**7 100**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-993 349	362 565
Sum opptjent egenkapital		**-993 349**	**362 565**
Sum egenkapital	**12**	**-986 249**	**369 665**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	25 568 108	25 980 090
Borettsinnskudd		8 204 700	8 204 700
Sum langsiktig gjeld		**33 772 808**	**34 184 790**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		23 486	11 296
Leverandørgjeld		394 345	0
Påløpne renter		7 215	8 021
Annen kortsiktig gjeld		134 071	208 036
Sum kortsiktig gjeld		**559 117**	**227 353**
Sum gjeld		**34 331 925**	**34 412 143**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**33 345 676**	**34 781 808**
Pantstillelser	14	33 772 808	34 184 790

Sted:_____ Dato:_____

Ragni Indahl Styreleder	Trond Fremstad Nestleder	Sofie Fogstad Vold Styremedlem
Ilya Mario Savva Styremedlem	Tarald Gulseth Berge Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 537 516	3 537 516
3617 Leieinntekter diverse I	0	500
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	109 908	109 908
3622 Leietillegg balkonger	17 280	17 280
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 417 467	1 402 737
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	421 459	396 253
3605 Leie forretningslokaler	288 828	277 159
Sum	**5 792 458**	**5 741 353**

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2025	2024
6394 Netto underskudd driftssameie	52 506	129 569
8056 Andre finansinntekter i sameie	12 639	24 316
8175 Andel finanskostnader i sameie	3	14
Sum	**-39 870**	**-105 266**

Borettslaget eier 28,60 % i Bjølsen Garasjesameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til garasjesameie er fordelt mellom eierne iht. eierprosent. Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3957 Nøkkelsalg	500	0
3990 Andre driftsinntekter	16 108	13 109
Sum	**16 608**	**13 109**

Konto 3957 gjelder nøkkelsalg.

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	23 265	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	165 000	150 000
Sum	**188 265**	**171 150**

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

Note 5 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Søppelskur	Forretningslokal nr 29	Forretningslokal nr 30	Solceller
Anskaffelseskost pr.01.01 :	309 383	23 928 294	60 000	125 000	80 600	1 645 000
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	309 383	23 928 294	60 000	125 000	80 600	1 645 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	55 750	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	309 383	23 928 294	4 250	125 000	80 600	1 645 000
Årets avskrivninger :	0	0	3 000	0	0	0
Anskaffelsesår :	1980	1980	2007	2007	2007	2024
Antatt levetid i år :			20			

Opprinnelig kostpris for kjøp av tomt. Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Opprinnelig kostpris for kjøp av Bergensgt.8 (kr. 434.124,-) rehabilitert 1980, og kostpris for oppføring av øvrige bygninger i 1980 (nybygg).
I 2007 er det bygget nytt søppelskur .(kr. 60 000).
Borettslaget står som eier av leilighet/lokale 29 og 30, som regnskapsmessig er bokført med en kostpris på hhv kr 125.000 og kr 80.600. I tillegg eier borettslaget lokalene 0052 og 0055, men disse har en inngangsverdi på kr 0 og er derfor ikke medtatt i oppstillingen.

Gårdsnummer 222 Bruksnummer 21. Tomtens areal er 3.322 m2.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring ASA. Polisenummer 92993052.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	215 276	207 469
6361 Fast renhold	238 005	224 624
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 793	13 848
6392 Containerleie/tømming	43 871	21 670
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 169	10 127
Sum	**510 113**	**477 737**

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	5 208	4 875
Sum	**5 208**	**4 875**

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	0	16 897
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	11 175	195
6552 Driftsmateriell	41 645	900
Sum	**52 820**	**17 992**

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	839 981	131 556
6602 Vedlikehold VVS	158 341	143 044
6603 Vedlikehold elektro	146 089	151 141
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	60 311	75 416
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	31 488	15 167
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	167 325	140 100
6630 Egenandel forsikring	34 000	13 000
6641 Malerarbeider	0	10 490
6643 Glassarbeid/Vindu	6 679	2 563
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	8 003 989
6648 Vedlikehold dører og porter	1 362 603	1 149
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	192 058
Sum	**2 806 817**	**8 879 673**

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

Note 10 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	20 220	19 542
6730 Teknisk honorar	0	1 400
Sum	**20 220**	**20 942**

Konto 6714 gjelder blant annet bistand ved fakturering eiendomsskatt og avtale om godkjenning av nye andelseiere.

Note 11 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	15 367	6 669
7719 Møter, div. styret	5 700	6 237
7770 Betalingskostnader	1 264	1 048
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7773 Omkostninger innkreving	2 653	2 667
7790 Andre kostnader	0	376
7795 Husleietap	-41	0
Sum	**24 978**	**16 997**

Note 12 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	7 100	0	7 100
Sum innskutt egenkapital	**7 100**	**0**	**7 100**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	362 565	-1 355 914	-993 349
Sum opptjent egenkapital	**362 565**	**-1 355 914**	**-993 349**
Sum egenkapital	**369 665**	**-1 355 914**	**-986 249**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	takrehabilitering og solcellepanel og refin lån16366173335	Refinans lån 23424
Lånenummer:	**16368001159**	**12121012640**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2011
Rentesats:	5.15 %	5.15 %
Beregnet innfridd:	30.12.2058	30.03.2028
Opprinnelig lånebeløp:	25 691 737	2 335 521
Lånesaldo 01.01:	25 451 756	528 334
Avdrag i perioden:	259 449	152 533
Lånesaldo 31.12:	**25 192 307**	**375 801**
Saldo 5 år frem i tid:	23 527 541	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121012640	3	12 257	36 771
	2	9 337	18 674
	1	9 312	9 312
	1	8 999	8 999
	4	8 840	35 360
	3	8 454	25 362
	1	7 824	7 824
	9	7 168	64 512
	2	6 901	13 802
	1	6 732	6 732
	2	6 621	13 242
	1	5 949	5 949
	2	5 808	11 616
	1	5 678	5 678
	6	5 653	33 918
	3	5 639	16 917
	1	5 438	5 438
	7	5 217	36 519
	3	5 098	15 294
	1	3 886	3 886
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368001159	3	629 413	1 888 239
	3	479 472	1 438 416
	2	478 183	956 366
	1	462 124	462 124
	4	453 918	1 815 672
	3	434 104	1 302 312
	2	401 751	803 502

Langsiktig gjeld

1	370 683	370 683
13	368 104	4 785 352
3	354 388	1 063 164
1	345 712	345 712
3	339 971	1 019 913
2	310 075	620 150
1	305 505	305 505
2	298 236	596 472
1	291 554	291 554
8	290 265	2 322 120
4	289 560	1 158 240
2	279 245	558 490
7	267 873	1 875 111
3	261 775	785 325
1	228 367	228 367
1	199 526	199 526

Note 14 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	25 568 108
Innskuddskapital	8 204 700
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**33 772 808**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**26 088 277**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 8.285.300,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Turtergården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Turtergården Borettslag

Styreleder	Ragni Indahl (sign.)	24.04.2026
Styremedlem	Tarald Gulseth Berge (sign.)	21.04.2026
Styremedlem	Trond Fremstad (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Sofie Fogstad Vold (sign.)	23.04.2026
Styremedlem	Ilya Mario Savva (sign.)	21.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Turtergården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Turtergården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 4CFWL-W0YX4-BE6XH-3G4VF-HXP3A-JSOR3

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4CFWL-W0YX4-BE6XH-3G4VF-HXP3A-JSOR3

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-04-27 19:12:19 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 4CFWL-W0YX4-BE6XH-3G4VF-HXP3A-JSOR3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

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

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

Årsmelding 2025 - Turtergården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ragni Indahl
Nestleder, Trond Fremstad
Styremedlem, Ilya Mario Savva
Styremedlem, Tarald Gulseth Berge
Styremedlem, Sofie Fogstad Vold
Varamedlem, Nanna-Karin Sagdahl Unhammer
Varamedlem, Tonje Bratseth
Varamedlem, Tollef Ladehaug
Varamedlem, Vegard Eldholm
Varamedlem, Erika Lovisa Elna Skoglund

Styret i Turtergården Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Turtergården Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Turtergården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 951311014
Turtergården Borettslag består av 71 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Turtergården Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 92993052. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Turtergården Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har ikke funnet noen større avvik eller hatt alvrlig HMS-hendelser i 2025, men vi har gjennomført følgende HMS-tiltak:

- Vi har gått vernerunde i lagets fellesarealer.
- Vi har gjennomført feiing/tilsyn med fyringsanlegg i gamlegården.
- Vi har gjennomgått rutiner for snørydding og strøing med vaktmester og montert varsling mot snøras fra tak på fasaden ut mot Bergensgata.
- Vi har utført kontroll og vedlikehold av lekeplassutstyr, derunder plugging av små åpninger i klatrestativ som barn kunne satt fast fingrene i.
- Vi har rekviert nye dunker for avfallshåndtering der de gamle var ødelagte eller kunne lekke søpplevæske i fellesareal/bakgård.

Styrets arbeid

Styret avholdt 8 styremøter i 2025. Her er informasjon om noen av sakene som ble behandlet i 2025:

Oppfølging solcellepaneler og strømproduksjon: Takprosjektet ble avslutta i 2024, men solcelle-delen av dette prosjektet har vi i 2025 brukt mye tid på. Saken er at avtalen var at all strømproduksjon skulle rettes inn mot varmtvann, siden det er der vi bruker mest strøm. Dette ble ikke levert på overtakelsestidspunktet. I tillegg manglet tilkobling av invertere til nett og mulighet til å overvåke produksjon. Styret har nå (Q2 2026) løst både overvåkingsproblematikk og dirigering av strøm inn mot varmtvann, men med begrenset støtte fra leverandøren Selvaag (som nå heter Favn). Styret har nå oppdaget seg at én av produksjonsenhetene (Bjølsengata 6) var blitt koblet til Bjølsen Garasjesameie, som dermed har fått strøm som borettslaget skulle hatt.

Tiltak videre er:

- Favn må korrigere problemer med overvåknings-dashboard.
- Favn må koble solcellanlegget i Bjølsengata 6 til en Turtergården-måler, i stedet for som nå, å la den være kobla til Bjølsen Garasjesameie.
- Styret vil beregne kompensasjon fra Bjølsen Garasjesameie på grunn av feilkobling av anlegget.
- En fullstendig prøvedrift av systemet, inkludert overvåking av strømsparing må gjennomføres.
- Vi må bli enig med Favn om erstatning for tapt strøm, og dekning av styrets kostnader knyttet til denne saken.

Dette arbeidet pågår fortsatt. Vi vil informere mer på beboermøtet rett etter Generalforsamlingen 12. mai 2026.

Dørprosjekt: Siden vi hadde penger igjen fra låneopptaket til tak, satte vi i gang prosjekt for utskifting av alle dører mellom leiligheter og oppganger. Noen ytterdører ble også skiftet. Dørprosjektet er nå ferdig, med alle rapporterte avvik lukket av leverandør DVS entreprenør. Beboerne er nå selv ansvarlig for løpende vedlikehold av nye dører. Smøring av hengsler med syrefritt smørefett, og sylinder/hus/knapp/vrider/dørvrider med WD40, anbefales gjort ved behov.

Radon: I 2024 ble det utført radonmålinger, og det ble funnet radonforekomster som var over nivået hvor man skal iverksette tiltak, i to leiligheter (begge i Kongsberggata). Dermed ble det iverksatt tiltak, det ble installert radonbrønner. Etter at disse ble igangsatt, ble det utført nye målinger i de aktuelle leilighetene. I begge var radonnivå gått ned til forsvarlig nivå.

Vaskerom: Styret har ryddet vekk vaskemaskiner som ikke fungerte, og nytt gulv er lagt. Så lenge tørketrommel fungerer, lar vi denne bli i rommet og være tilgjengelig for bruk. På beboermøtet etter Generalforsamlingen 12. mai 2025 inviterte styret til diskusjon om bruk av dette rommet. Det kom forslag om å gjøre rommet om til hobbyrom, til gjesterom (ha inn senger for overnattingsgjester for de av oss med trang leilighet) og om å bruke rommet til å vaske sykler. Siden vi var i gang med å omgjøre et lagerrom til sykkelbod, tenker vi at vaskestasjon for sykler heller bør installeres der. Vi i styret tenker at et hobbyrom vil bli mer brukt og også kunne være et sosialt tiltak for borettslaget. Vi foreslår derfor å gjøre rommet om til hobbyrom, saken kommer opp til vedtak på Generalforsamlingen 12. mai 2026.

Sykkelbod: I løpet av 2025 har lagerrom tidligere tilhørende en av skjønnhetssalongene som leier hos oss, blitt overtatt av borettslaget og gjort om til sykkelbod. Her gjenstår fortsatt arbeid, men boden er mulig å bruke.

Nye kontrakter med to av næringene som leier hos oss: 2025 ble også benyttet til gjennomgang av kontrakter med de som leier næringslokaler. To av disse kontraktene er revidert, lokalene er oppmålt på nytt, og nye kontrakter er inngått med de to skjønnhetssalongene som leier hos oss.

Bjølsen garasjesameie: Det er store vedlikeholdsbehov i garasjesameiet, men det har oppstått uenigheter både om hvem som har ansvar for vedlikehold og om hvordan utgifter skal fordeles. Det viste seg at vedtektene for garasjesameiet ikke var til noe hjelp her, da det ikke er inkludert noe om ansvars- og utgiftsfordelinger. Derfor ble det nedsatt en arbeidsgruppe som skulle foreslå revisjon av Bjølsen garasjesameies vedtekter. Dette har vært utfordrende arbeid. Vi vil informere mer detaljert om dette på beboermøte rett etter Generalforsamlingen 12. mai 2026.

Elektroarbeid: Styret innhentet tilbud og bestilte nye panelovner til alle oppganger. Oppgradering av sikringer til fellesrommet er gjort, for å unngå strømbrudd når både varmeovner og komfyr var i bruk samtidig... Korrigering av alle rapporterte elektroavvik i forbindelse med vår årlige elektrokontroll (NEK- 405 Elektrokontroll) er gjennomført. Det er ryddet opp i ledninger og montert nye lamper i ny sykkelbod.

Møte og befaring med Bymiljøetaten: Tirsdag 13. mai kom Bymiljøetaten på besøk. De var i gang med forprosjekt for oppgradering av Bergensgata mellom Lisa Kristoffersens plass ned til Advokat Dehlis plass. De skal legge ny fundamentering, og i den forbindelse blir vårt fortau inkludert trapper opp til innganger både til oppganger og til næringslokalene, berørt. Vi har per i dag ikke fått noe info om når arbeid faktisk starter, eller hva slags inngrep de bestemmer seg for. De var her først og fremst for å se hvordan det så ut, her hos oss, for å få forståelse av hvordan vi vil bli berørt av ulike tiltak.

Grønt til bakgård: Styret hadde befaring med Grønt grep, firmaet vi har avtale med, for vedlikehold av våre grøntarealer. Vi har bestilt fjerning av ugressplanter og planting av flere frukttrær. Disse kommer våren 2026. Noe av forarbeidet tenker vi ta på vårens dugnad, 2026.

Flytting av stoppekraner: To av stoppekranene i borettslaget var plassert inne i private boder. Styret bestilte i 2025 flytting av disse, ut til fellesarealer. Nå skal alle våre stoppekraner være plassert i fellesarealer.

Lekkasjer: Det har vært flere små og to større, litt mer komplekse, lekkasjer i Turtergården i løpet av 2025. Disse har vært fulgt opp fortløpende, og per april 2026 er alle disse nå løst eller skadeårsak er lokalisert og utbedring er i gang. Det vil fortsatt være en del arbeid med følgeskader.

Dugnader: Styret arrangerte to dugnader i 2025, en på våren og en på høsten, begge avrundet med pølsegrilling og sosial sammenkomst.
Infoskriv: Styret utarbeidet et infoskriv, som ble utdelt i postkassene rett før jul. Dette for å oppdatere om pågående prosjekter og for å invitere alle i Turtergården til adventsarrangement.

Adventsarrangement: Styret inviterte til julegrantenning med musikk fra Bjølsennissene, 29. november, og serverte gløgg og pepperkaker.

Nabolagsfestival: I 2025 testen Bydel Sagene ut ny modell for nabolagsfestival. I stedet for konserter i bakgårder, ble konsertene avholdt på scener i nabolaget - men med hjelp fra

omliggende borettslag. Turtergården inngikk avtale om konsert i Bjølsenparken 23. august 2025. Vi bidro med mottak av artister, informasjon om arrangementet inn mot eget borettslag og med pølsegrilling under arrangementet.

Kongsberggata vest veilag: Arbeid har begynt med etablering av et veilag for Kongsbergata, vest for Bergensgata sammen med Opsahlsgården. Intensjon er blant annet å få på plass fungerende belysning, avtale deling av ansvar for veireparasjon, kontroll av parkeringsplasser inkludert potensial for leie ut noen plasser til bilkollektivtjenester, samt kontroll av tilgang til gata, ved å kunne låse bommen. Arbeidet pågår. Sak kommer opp på Generalforsamling, og detaljer kan diskuteres på beboermøtet etter Generalforsamlingen 12. mai 2026.

Oppdatering av husordensregler: Turtergårdens husordensregler er fra 2007. Vi vedtok derfor på konstituerende styremøte å ta en gjennomgang av disse i løpet av året. Forslag til oppdateringer blir fremlagt på Generalforsamlingen 12. mai 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret.


ryde
Ryde-bruker? 30 min kjøretid i gavel!

Informasjon om kostnadsfordeling for utvendig vedlikehold av garasjeanlegget

Turtergården brl. eier sammen med fire andre borettslag (med totalt ca. 250 leiligheter) Bjølsen Garasjelag som har ca. 150 garasjeplasser fordelt på tre garasjeanlegg i hhv. Turtergården, Olsengården og Japangården. For disse tre borettslagene utgjør deler av det utvendige garasjetaket også deler av det enkelte borettslag sitt uteområde.

Garasjeanlegget er utvendig avgrenset av borettslagenes bygninger, gjerder og terreng, og takkonstruksjonen (herunder asfalt, membran, betong og isolasjon) utgjør samtidig en del av utearealet. Etter 45 år dukker behovet for vedlikehold opp sammen med skader som følge av lang tids bruk.

Dette blir da et felles ansvar mellom garasjesameiet og det enkelte borettslag. Det har de siste årene vært behov for betydelige reparasjoner og tiltak på alle de 3 garasjetakene siden det har vært vannlekkasjer ned i garasjekjellerne. Dette har medført krevende diskusjoner om kostnadsdeling for disse reparasjonen siden vedtektene for garasjesameiet ikke fanger opp denne situasjonen på en klar nok måte.

Alle de fem borettslagene ønsker en avklaring av kostnadsdeling for kommende tiltak og reparasjoner for å skape nødvendig forutsigbarhet. Dette bør framgå av vedtektene, og dette har derfor blitt diskutert godt i et eget utvalg med representanter for alle fem borettslagene.

Det er enighet om at vedtektene trenger et markert ansiktsløft av flere grunner, og en tidligversjon av nye vedtekter har fanget opp det meste av nye behov. Det diskuteres fortsatt hvilken kostnadsfordeling det skal være mellom garasjesameiet og det enkelte borettslag med garasjekjeller under boligene.

Membranen over garasjene er en integrert og kritisk del av de overliggende borettslagenes gårdsplasskonstruksjon. Dens primære funksjon er å hindre vann fra *borettslagets eiendom* (gårdsplassen) i å trenge ned i underliggende strukturer som *garasjesameiets eiendom*.

En naturlig tilnærming er at det er *felles og delt ansvar for grensesnittet*: Når to sameier og/eller borettslag deler en grense, eller når det ene ligger under det andre, er det normalt med delt ansvar for konstruksjoner i grensesnittet. Dette har Turtergården sin representant i styret også argumentert for i utvalget med representanter fra alle de fem borettslagene. Men Olsengården og Japangården sine representanter mener garasjesameiet bør dekke alle kostander, også de utvendige, ved renovasjon av garasjene.

Det er allikevel enighet mellom eierne om følgende grunnleggende forhold:

- De fem borettslagene har både eierrett og bruksrett til alle garasjeanleggene
- Garasjeanleggene eies og driftes etter en fastsatt fordelingsnøkkel i vedtektene etablert ved opprettelsen av Garasjesameiet på 1980-tallet.
- Alt innvendig vedlikehold av garasjeanleggene skal dekkes av Garasjesameiet.

Uenigheten gjelder hvordan kostnadene til utvendig vedlikehold skal fordeles. Det er her snakk om store summer, og før garasjene kan renoveres må nye vedtekter på plass. Styrene i de fem borettslagene vil derfor jobbe videre i neste styreperiode med å komme til en enighet.

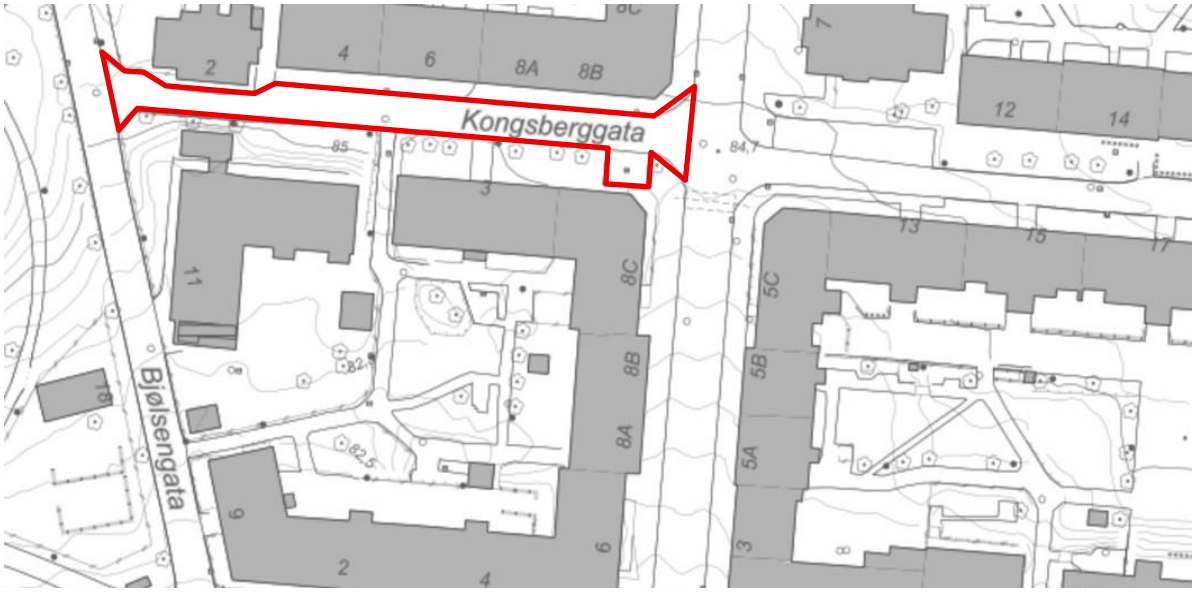
Det utvalget ble enige om er at, i påvente av enighet om nye vedtekter må garasjesameiet begynne å bygge egenkapital og bygge opp et vedlikeholdsfond. Månedspris for garasjeplass vil derfor settes opp betydelige i løpet av neste styreperiode, og styret i garasjesameiet vil undersøke andre muligheter for å realisere kapital.

Vedtekter for veilaget Kongsberggata vest (utkast)

§ 1. VEIEN

Veilaget Kongsberggata vest, heretter kalt veilaget, omfatter Kongsberggata (Bjølsen, Oslo) mellom Bjølsengata og Bergensgata, slik den er markert på kartet nedenfor.

Veiområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i veiområdet.



§ 2. FORMÅL

Veilaget skal sørge for å opprettholde standarden på veien ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av veien.

Veilaget kan foreta større tiltak på veien, som omlegging og standardheving.

Veien skal tjene medeiernes interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5, jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEIEN

Eierskapet til veien disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over veien utøves av veilagets styre på vegne av medeierne.

§ 5. MEDEIERE

Eier av eiendom som har andel, er medeier. Andelene i veilaget er:

Oppsahlsgården borettslag – andel 50%
og 4 oppstillingsplasser
Turtergården borettslag – andel 25% og 3
oppstillingsplasser
Oslo Kommune– andel 25%

Sum 100% og 7 oppstillingsplasser

Andel følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veien, og for brukere av veien, jmf. lov om vegar §54.

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veilaget.

Medeierne har plikt til å informere styrelederen om forhold som er av interesse for veilaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte, fradelinger og skade på veien.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak i årsmøter og beslutninger fra styret.

Fradelt ny eiendom har rett og plikt til å bli medeier. Årsmøtet fastsetter andel for den nye medeieren, og eventuelt også engangsvederlag for å bli medeier.

Ved endring av utnytting av eiendom(-mer) som medfører varig og betydelig endret bruk av veien, kan årsmøtet endre andel(-er) i samsvar med endret bruk.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veilagets øverste myndighet. Samtlige medeiere har møterett. Årsmøtet kan gjennomføres som digitalt møte.

§ 6.1 Innkalling til årsmøtet

Årsmøte skal holdes når styret mener det er behov, eller minst to medeiere krever det. Årsmøte skal holdes minst hvert år.

Styret varsler medeierne om tidspunkt for årsmøtet og fastsetter frist for å melde inn saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller deretter til årsmøtet. Innkallingen skal sendes skriftlig til alle medeierne pr post, digital post eller e-post. Saksliste og aktuelle saksdokumenter skal følge innkallingen.

Dersom styret ikke innkaller til årsmøte, kan de som krever årsmøte sørge for varsel og innkalling.

Årsmøtet kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Dersom alle medeierne er representert og aksepterer behandling av andre saker på årsmøtet, kan det fattes vedtak.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Ingen kan møte med fullmakt for mer enn én eiendom. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg er stemmeretten i samsvar med andelene i § 5.

Avstemning avgjøres ved alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 13. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

(1) Velge møteleder
(2) Velge protokollfører
(3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møteleder/protokollfører
(4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
(5) Behandle melding om hva som er gjort og regnskap siden forrige årsmøte
(6) Behandle styrelederens forslag til tiltaksplan med budsjett
(7) Vedta utligning av kostnader
(8) Velge styreleder for to år
(9) Velge inntil to styremedlemmer og inntil to varamedlemmer
(10) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten

§ 7. STYRET

Styret består av styreleder i veilaget og inntil to styremedlemmer. Styret skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

(1) - Føre tilsyn med veien, stikkrenner, veigrøfter, veiarbeid m.m.
(2) - Sørge for nødvendig vedlikehold, utbedring etter vedtatt tiltaksplan eller etter oppstått skade, og aktuell vinterdrift. - Engasjere eksterne til å utføre arbeid på veien
(3) - Sørge for innkreving ved utligning av kostnader. Styrelederen kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp
(4) - Innkalle til og lede årsmøtet, legge frem melding om hva som er gjort og regnskap fra forrige årsmøte, samt tiltaksplan med budsjett
(5) - Gi nødvendig informasjon til medeierne

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøte og beslutninger av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT

Styrelederen har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret.
Majoritetseier i veilaget stiller med den praktiske infrastrukturen for håndtering av midler i veilaget, dvs bankkonto.

§ 11. INNTEKTER FRA UTLEIE AV OPPSTILLINGSPLASSER

Oppshalgården og Turtergården eier og disponerer hhv 4 og 3 oppstillingsplasser for bil på området for veilaget.

Ved omgjøring til utleie til bildelingstjeneste eller annen utleie av oppstillingsplassene skal inntektene brukes for vedlikehold av Kongsberggata. Overskudd vil føres tilbake til Oppshalgården og Turtergården basert på eierskap til plassene som leies ut. Dersom samtlige plasser leies ut fordeles inntektene med hhv 4/7 deler på Oppshalgården og 3/7 deler til Turtergården.

§ 12. KOSTNADER

Utligning kan innkreves på forskudd.

Kostnader med vedlikehold, utbedringer og vinterdrift som overstiger inntekter under §11 skal utlignes på medeierne etter andelene i § 5.

For større tiltak som omlegging av veien og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 13. BRUK AV VEIEN

Ferdsel må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av veien.

Den som påfører veien skade, kan bli gjort ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden.

Det skal ikke legges hindringer på veiområdet annet enn det veilaget selv bestemmer. Veilaget vedtar parkeringsbestemmelser for området.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

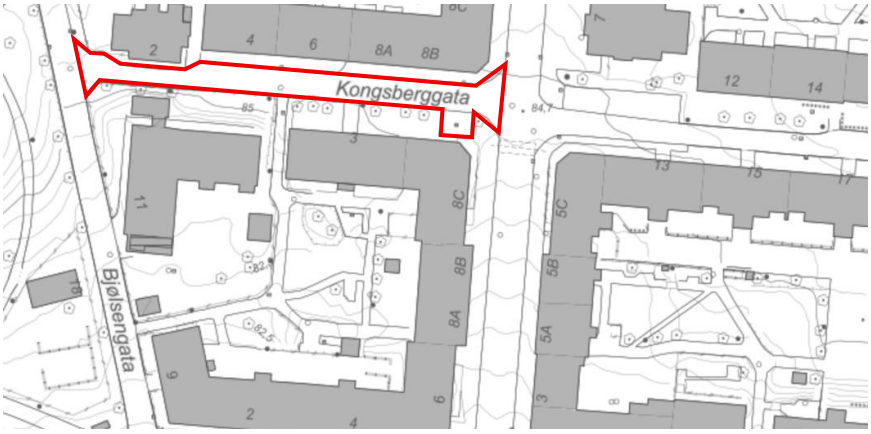
§ 14. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er én stemme per medeiere i § 5.

Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5, er ikke vedtektsendring.

Godkjent i konstituerende årsmøte XX.XX.XXXX.

Kongsberggata vest veilag – Orientering til Turtergården GF 12.mai 2026



- Dagens situasjon:
  - Ingen tar ansvar for Kongsberggata mellom Bjølsengata og Bergensgata, og Oslo Kommune holder ikke ansvaret.
- Tutergården fikk forespørsel fra Opsahlsgården å etablere at veilag. Hensikten er:
  - **Selvfinansiering av veilaget – lite utgifter på borettslagene**
  - Redusere trafikken i Bjølsengata, samt å unngå at gaten brukes til langtidsparkering og parkering av folk som ikke tilhører Turtergården / Opsahlgården.
  - Brøytesamarbeid vinter (kommunen brøyter ikke)
  - Låsing av bom (kanskje fornuftig å bruke samme lås/nøkkel som på bommen i Larviksgata, så vi slipper dele ut enda mer nøkler)
  - Få strøm i gatelysene.
  - Omskilting i Kongsberggata, sette av en plass til varelevering/av og pålessing, andre plasser iverksette bilkollektivløsning.
  - Etterfylling av masse/flekk-asfaltering.
  - Utstedelse av gebyr for feilparkerte.
- Arbeid så langt:
  - Utkast til vedtekter (Vedlagt)
  - Tilbud mottatt om tilbud for oppmerking og skilting
  - Dialog med Bilkollektivet ang. leie av parkeringsplasser
  - Diskusjoner med USBL ang. konto, regnskap og MVA forpliktelser for inntekt.
  - Kontakt fra kommunen ang. deres andel av veilaget på grunn av barnehagen.
- Arbeid videre:
  - Ferdigstille vedtekter etter presisering av kommunens eierskap pga barnehagen. Blir enig om kostnad og inntektsfordeling.
  - En fast pris til for oppmerking, skilting og P-kontrol (vi ser på en app løsning hvor kun beboerne Oppsahlsgården / Turtergården har tilgang.
  - Fast pris og avtale fra Bilkollektivet ang. leie av parkeringsplasser.
  - Fast pris for bom med Oslonøkkel.
- Spørsmål til GF:
  - Er alle generelt enig om hensikten av veilaget og positiv til vår deltagelse?
  - Er det noen mening om antall utleide parkeringsplasser (maks 7)
  - Er det noen andre spørsmål / kommentarer.

Husordensregler

1. **Formål**
   Husordensreglene skal bidra til å skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. I dette inngår å regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

2. **Generelt**
   Beboerne i borettslaget plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelseierne er ansvarlige for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten og fellesarealer.

   Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

3. **Ro**
   Det skal som hovedregel være ro i borettslaget mellom kl. 22.00 og 07.00.

   Ved selskapelighet e.l etter normal leggetid, skal naboene i de tilliggende leiligheter motta skriftlig varsel en uke i forveien.

   Håndverksarbeider som kan være til sjenanse for andre må ikke utføres før kl 10.00 og etter kl 18.00 lørdager, søndager og helligdager, og ikke før kl 07.00 eller etter kl 20.00 på hverdager. Ved større oppussingsarbeider over flere dager, henstilles det om å varsle naboene.

   Kjøring eller parkering av tohjuls motorkjøretøy som mopeder og motorsykler er ikke tillatt i bakgården.

4. **Orden**
   Hver enkelt andelseier er ansvarlig for å holde fellesarealene ryddige. Private gjenstander som sportsutstyr, sko, yttertøy, maskiner, materialer o.l. får ikke stilles opp i trapperom eller i korridorene.

   Sykler og barnevogner som er i daglig bruk får stå på anviste plasser. Gjenstander hensatt på områder som fraviker disse bestemmelsene vil kunne bli flyttet eller kastet, etter at skriftlig varsel om dette er gitt.

   Sykler skal ikke parkeres på andre steder i bakgården enn der det er satt opp låsestativ. Andelseiere bes bruke borettslagets innvendige sykkelbod så langt det lar seg gjøre.

   El-sparkesykler skal ikke parkeres i bakgården. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for å kommunisere dette til sine gjester og/eller godkjente leietakere.

   Inngangsdører til oppgangene og dører til kjeller, fellesrom og søppelrom skal alltid være låst.

5. **Planter og trær**
   Planter og trær skal klippes så snart de går over egen seksjonshøyde. Dette skal bekostes av beboer som har planten hos seg og skal som hovedregel gjøres så snart planten går over høyden på egen seksjon. Dette kan fravikes dersom naboer over og til

siden ønsker at plantene skal vokse videre.

6. **Søppel**
   Husholdningsavfall legges i lukkede poser og kastes i sjakt eller i borettslagets søppelkasser. Papir og papp legges i kasser merket for dette. For glass og metall skal miljøstasjoner i nærområdet benyttes.

   Alt som ikke inngår i husholdningsavfall ss møbler, avfall fra oppussing og lignende må enhver beboer selv besørge bortkjøring av.

7. **Bruk av leiligheten**
   Vinduer, trapper, og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper eller lignende.

   På grunn av brannfare og lukt er det strengt forbudt å koble kjøkkenvifter o.l. til ventilasjonsanlegget. Kullfilter skal benyttes.

   Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på balkongene. Det henstilles om å ta hensyn til naboer i forhold til røyk og lukt.

   All montering av utstyr som berører husenes fasader, må forhåndsgodkjennes av styret.

   For å unngå sopp og råtedannelse, henstilles det om ikke å lagre papir og ubehandlet treverk direkte på gulv og mot vegg i kjellerboder.

   Oppbevaring av brannfarlige væsker utenfor leiligheten (i bodene) er ikke tillatt.

   Husk å holde sluk fra terrasser fri for møkk så de ikke tetter seg (ref. vedtektene)

8. **Dyrehold**
   Det er tillatt å holde husdyr i borettslaget. Dyreholdet skal være av en slik art at det ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område.

9. **Bilkjøring**
   All bilkjøring i bakgården er strengt forbudt. Ved flytting eller leveranse av store varekolli skal varebil parkeres på en av de omkringliggende veiene rundt borettslaget.

   Oslo 09.03.2026
   Styret

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 12.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Turtergården Borettslag.
12.05.2026 kl. 18:00 - Fellesrommet i borettslaget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Viktoria Stensrud

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Erika Lovisa Elna Skoglund

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 16 + 1 fra sak 5.1
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 17

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Sak 5.5 og 5.6 behandles etter sak 5.1

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr 165.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Elsparkesykler i bakgården

Forslag til vedtak:
Jeg foreslår et parkeringsforbud for utleie-elsparkesykler i bakgården, både av hensyn til ro og trygghet.

Presiserer at forbudet bør gjelde utleie-sparkesykler fra Voi, Ryde, Bolt og lignende, ikke beboeres egne elsparkesykler (disse kan parkeres ved sykkelstativ). Forbudet bør skiltes både ved inngangen til bakgården og i selve bakgården.

Styrets innstilling:
Styret støtter forslag om parkeringsforbud for utleie-elsparkesykler, og foreslår å ta det inn som punkt i husordensregler samt å skilte forbudet.

Det ble fremmet forslag om presisering av vedtaket:
Parkering av utleie-elsparkesykler (herunder, men ikke begrenset til Voi, Ryde, Bolt og lignende) forbys i Turtergården borettslags bakgård.Forbudet gjelder ikke beboernes egne elsparkesykler, som kan parkeres ved sykkelstativer eller annet anvist område.Forbudet tas inn som et punkt i borettslagets husordensregler, og styret gis fullmakt til å sørge for nødvendig skilting ved innganger til bakgården og i bakgården.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt å gå for følgende presisering rundt husreglene:
Parkering av utleie-elsparkesykler (herunder, men ikke begrenset til Voi, Ryde, Bolt og lignende) forbys i Turtergården borettslags bakgård. Forbudet gjelder ikke beboernes egne elsparkesykler, som kan parkeres ved sykkelstativer eller annet anvist område. Forbudet tas inn som et punkt i borettslagets husordensregler, og styret gis fullmakt til å sørge for nødvendig skilting ved innganger til bakgården og i bakgården.

5.2 Arbeid med nye vedtekter for kostnadsfordeling Bjølsen Garasjesameie (orienteringssak)

Styret orienterer om styrets arbeid med nye vedtekter for kostnadsfordeling i Bjølsen garasjesameie.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.3 Styrets arbeid med etablering av Veilag Kongsberggata vest

Forslag til vedtak:
Styret gis mandat til å fortsette arbeid for etablering av et veilag for Kongsberggata vest, og gis mandat til å stemme på vegne av borettslaget over vedtekter for veilaget Kongsberggata vest.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.4 Gjøre om vaskerom til hobbyrom

Forslag til vedtak:
Felles vaskerom gjøres om til felles hobbyrom.

Omdisponering av fellesareal krever 2/3 flertall.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.5 Reviderte husordensregler

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar reviderte husordensregler, med unntak av punkt 8 hvor styret har fått fullmakt til å endre ordlyd vedrørende dyrehold.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

5.6 Mandat til å endre husordensreglene legges til styret

Forslag til vedtak:
Styret gis mandag til å foreta mindre inngripende endringer av husordensreglene uten generalforsamlingens tilslutning

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Ilya Mario Savva for 2 år (gjenvalg)
Valgt ble: Bendik Winsvold for 2 år (ny)

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Erika Skoglund for 1 år (gjenvalg)
Valgt ble: Tollef Ladehaug for 1 år (gjenvalg)
Valgt ble: Vegard Eldholm for 1 år (gjenvalg)
Valgt ble: Tonje Bratseth for 1 år (gjenvalg)
Valgt ble: Trond Fremstad for 1 år (tidligere styremedlem)

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Nanna-Karin Sagdahl Unhammer for 1 år (tidligere varamedlem)
Valgt ble: Erling Håland for 1 år (gjenvalgt)

Møtet hevet: (19:40)
Styrets sammensetning etter generalforsamlingen:
Styreleder, Ragni Indahl
Styremedlem, Sofie Fogstad Vold
Styremedlem, Tarald Gulseth Berge
Styremedlem, Ilya Mario Savva
Styremedlem, Bendik Winsvold
Varamedlem, Erika Skoglund
Varamedlem, Tollef Ladehaug
Varamedlem, Vegard Eldholm
Varamedlem, Tonje Bratseth
Varamedlem, Trond Fremstad

Protokoll for Turtergården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	13.05.2026
Sekretær	Viktoria Stensrud (sign.)	13.05.2026
Protokollvitne	Erika Lovisa Elna Skoglund (sign.)	13.05.2026

Husordensregler

1. **Formål**
   Husordensreglene skal bidra til å skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. I dette inngår å regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

2. **Generellt**
   Beboerne i borettslaget plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelseierne er ansvarlige for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten og fellesarealer.

   Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

3. **Ro**
   Det skal som hovedregel være ro i borettslaget mellom kl 22.00 og 07.00. Det henstilles til at vaskemaskiner ikke benyttes i samme tidsrom.

   Ved selskapelighet e.l etter normal leggetid, skal naboene i de tilliggende leiligheter motta skriftlig varsel en uke i forveien.

   Håndverksarbeider som kan være til sjenanse for andre må ikke utføres før kl 10.00 og etter kl 18.00 lørdager, søn-og helligdager, og ikke før kl 07.00 og etter kl 20.00 på hverdager. Ved større oppussingsarbeider over flere dager, henstilles det om å varsle naboene.

   Kjøring av tohjuls motorkjøretøy, bruk av rullebrett og fotballsparking er ikke tillatt i bakgården.

4. **Orden**
   Hver enkelt andelseier er ansvarlig for å holde fellesarealene ryddige. Private gjenstander som sportsutstyr, sko, yttertøy, maskiner, materialer o.l får ikke stilles opp i trapperom eller i korridorene. Sykler og barnevogner som er i daglig bruk får stå på anviste plasser. Gjenstander hensatt på områder som fraviker disse bestemmelsene vil kunne bli flyttet eller kastet, etter at skriftlig varsel om dette er gitt.

   Inngangsdører til oppgangene og dører til kjeller, fellesrom og søppelrom skal alltid være låst.

5. **Planter og trær**
   Planter og trær skal klippes så snart de går over egen seksjonshøyde. Dette skal bekostes av beboer som har planten hos seg og skal som hovedregel gjøres så snart planten går over høyden på egen seksjon. Dette kan fravikes dersom naboer over og til siden ønsker at plantene skal vokse videre.

6. **Vask av trapperom**
   Leilighetene i hver etasje er ansvarlig for å vaske plattingen utenfor sin egen utgangsdør og trappen ned til etasjen nedenfor. Dette skal skje ukentlig eller oftere dersom trapperommet er tilgriset. Ansvaret bortfaller dersom borettslaget har tegnet fellesavtale for vask av trapperom. Tilhørende gelendre, vegger og vinduer er den enkelte leilighet ansvarlig for å vaske etter behov.

7. **Søppel**
   Husholdningsavfall legges i lukkede poser og kastes i sjakt eller i borettslagets søppelkasser. Papir og papp legges i kasser merket for dette. For glass og metall skal miljøstasjoner i nærområdet benyttes.

   Alt som ikke inngår i husholdningsavfall ss møbler, avfall fra oppussing og lignende må enhver beboer selv besørge bortkjøring av.

8. **Bruk av leiligheten**
   Vinduer, trapper, og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper eller lignende.

   Pga brannfare og lukt er det strengt forbudt å koble kjøkkenvifter o.l til ventilasjonsanlegget. Kullfilter skal benyttes.

   Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill på balkongene. Det henstilles om å ta hensyn til naboer i forhold til røyk og lukt.

   All montering av utstyr som berører husenes fasader, må forhåndsgodkjennes av styret.

   For å unngå sopp og råtedannelse, henstilles det om ikke å lagre papir og ubehandlet treverk direkte på gulv og mot vegg i kjellerboder.

   Oppbevaring av brannfarlige væsker utenfor leiligheten (i bodene) er ikke tillatt.

   Husk å holde sluk fra terrasser fri for møkk så de ikke tetter seg (ref. vedtektene)

9. **Vaskeriet**
   Brukerne skal følge bruksanvisningene som gjelder for vaskeriet.

10. **Dyrehold**
    Det er tillatt å holde husdyr i borettslaget. Styret skal imidlertid være informert. Dyreholdet skal være av en slik art at det ikke er til sjenanse for andre. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Hankatter som får gå utendørs uten tilsyn skal være kastrerte.

11. **Bilkjøring**
    Kjøring av bil på gangveier og til bakgården er bare tillatt ved flytting, transport av større kolli og ved transport av bevegelseshemmede. Det er strengt forbudt å kjøre bil opp på det asfalterte repoet i bakgården (Larviksgata 2 og 4 med mer).

12. **Planter som vokser over til andre andeler**
    Planter og trær skal klippes så snart de går over egen seksjonshøyde. Dette skal bekostes av beboer som har planten hos seg og skal som hovedregel gjøres så snart planten går over høyden på egen seksjon. Dette kan fravikes dersom naboer over og til siden ønsker at plantene skal vokse videre.

Oslo 07.02.2006
Styret

Vedtekter
for

Turtergården borettslag, org nr 951 311 014

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20. september 1978,
med senere endringer den 7. desember 2004 og sist den 15. mai 2014

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Turtergården borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter og ordensregler.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

(4) 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.

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett, og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) 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) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også sørge for at sluk på verandaer, balkonger ol ikke tetter seg.
(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier kan ikke endre på noe av det som tilhører borettslagets vedlikeholdsansvar med mindre dette er avtalt med borettslaget på forhånd. Borettslaget kan kreve at andelseier erstatter endringer som ikke var avtalt.

(9) Andelseiere med markterrasse og balkonger er selv ansvarlig for at vekster på terrassen ikke brer seg utover seksjonens avgrensing både i høyde og bredde. Ansvar for beskjæring og kostnader rundt dette bæres av andelseier uten at det må komme pålegg om handling. Dette kan fravikes dersom naboer over og til siden positivt

samtykker. Terrassen/balkongen skal holdes i den stand som utgjør Turtergårdens generelle fasade.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig og ordentlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales innen den 10 i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder og 2 - 4 andre medlemmer og inntil 5 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

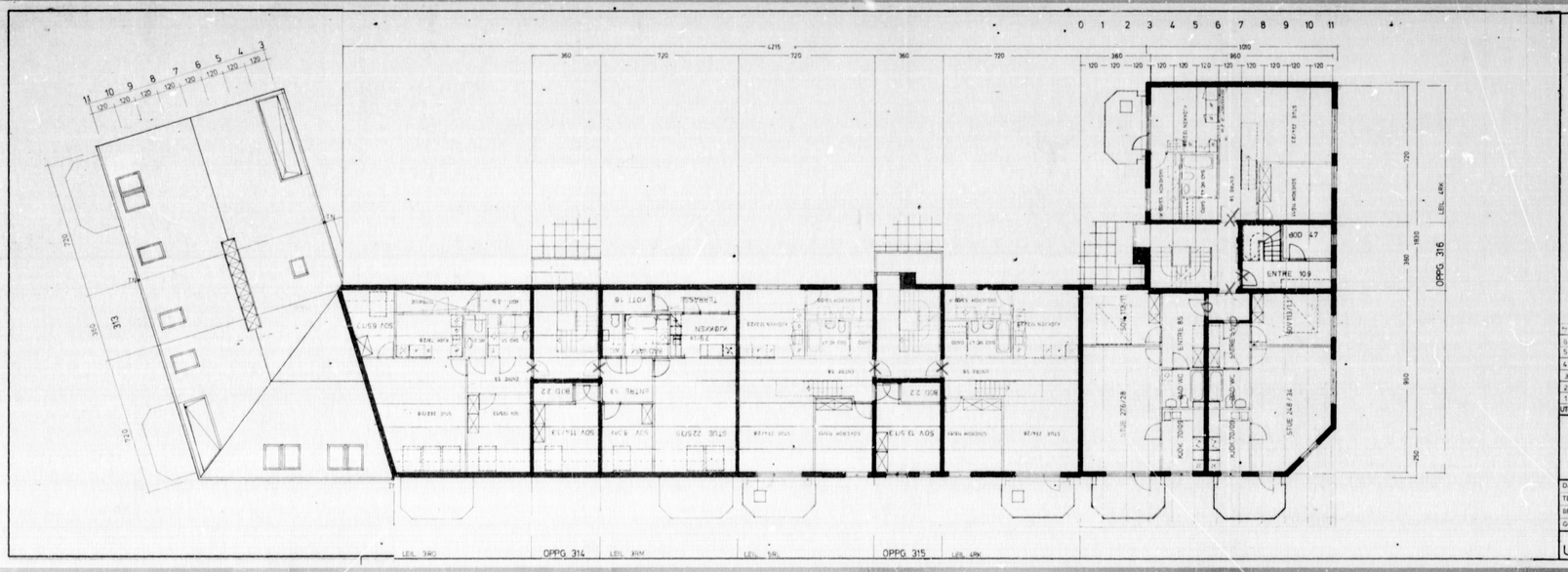
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

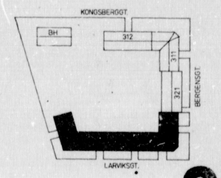
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
10 JAN 1979



38

UTG	DATO	RETTET	SIGN.
6	20.12.78	VINDUER ENDRET	AS
5	30.10.78	LEIL 1ØG ENDRET TIL 2ØK 2R, BAD ENDRET LEIL 3RM	AS
4	22.8.78	ANKOMET FOR BOKOLLEKTIV	WF
3	14.8.78	LEIL 4RL ENDRET TIL 3RL	NH
2	14.8.78	LEIL 3RH ENDRET TIL 2RH	NH
1	14.8.78	LEIL 2RH ENDRET TIL 3RO	NH

USBL

BJØLSEN KVARTAL 3

PLAN 4 ETASJE

DATO 15.5.78
TEGN. BK
BEREG.
GODKJ.

A/S UNGDOMSBYGG
PROSJEKTERINGSAVDELINGEN
ARKITEKTKONTORET
STORGT. 49 OSLO 1 TLF. 20 05 35

MÅL 1:100
SAK NR. 61.000
REF.NR.

UTG.

TEGN.NR.: 99.313-16.400c

TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Arbeidssted: Bergliveien 6 – Lektorgutten 2, Barnehage

Journalnr.: 78/1655

Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12

Arbeidets art: Rolighlokk / Barnehabilitet

Innlevert: 27.12.78

(1)

Byggningens art: Kvartal 3

Byggherre: BEL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 55, Oslo 1

Byggeholder: A/S Ungdomsbygg, Prosj.avdelingen, Storgata 49, Oslo 1

Bergen mangler å godkjenne 7/10-80

Ansvarshavende: Bredtvang Olav Thorstein Tomtevei 1 Wilh Wilhelmsen

Byggetillatelse: 22.12.78 A 27.12.78 9.10.79 A 11.12.79 Byggetillatelse 2/11-79

FERDIGKONTROLL

Bergen brann Bruks 22.8.80 Selv Bjølsengt 9 1912 Rokanveksgt 14

UTTALELSER				APPROBASJON			Tillat. påvist	Gravetillatelse	FERDIGKONTROLL
Byplankont.	X	14/6-78	3.8.78	Dato 25/9 27/9-78	N.nr. 4119			21.12.78	Frist mangler 16/2-82
Helseråd	X	9/8-78	21/8 78	Bet. 19/10-78		½	B ~~20-9-78~~	325/79	
Brannvesen	X	8-78	8/8 78	Dato 5/9 27/9-78	N.nr. 4120		C1 14/6-78	19/7-78	
V. & k. v.					Bet. 25/5-81		C2		Mangler rettet
				Dato	N.nr. 937		D		Pipeattest
				14.3.79	Bet. 19.3.79	½	E		Gateattest 1/79
				Dato 14/3-79	N.nr. 1900	½	F 791521 Foto.		Vannattest
Gransking	Skendve 3/8 –			2.11.80	Bet. 27.11.80	½	Kondisjonsmåling		Hageattest
Fasaderåd				Dato	N.nr.		Kegul. pl. stadfestet		Eriggsanlegg
Bygn.råd					Bet.	½	Jub. tilsynet		Heisattest
	Skendve 22/8 –			Dato	N.nr.		Utomhusopl.		Film
	Skendve 3/8 –				Bet.		K Første gutt. kast		Ferdigattest Henlagt

A = ansvarsrett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak, D = tingl. erkl., E = [illegible], F = vannforsyningsanl., G = skor. tegn., H–K = diverse.

Sem & Stenersen A/S Oslo Nr. 10950 X.

W. Rudningen TV. V-09 kl. v. jordl. Bo. Byggingskontroll.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[B] *11 5C 60
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Boligblokk

Bjølsengt. 9, Larviksgt. 2, Porsgrunngt. 6 — 78/1658

Arbeidssted	Matr. nr.	Jnr.

Byggherre
A/S Ungdommens Selvbyggerlag,
Storgt. 55,
Oslo 1.

Arkitekt/ansvarlig
Bl.f.ing. Ottar Johannesen,
Storgt. 40,
Oslo 1.

PME/EB
Dato
16. februar 1982

Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen **1.4.82** Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når nedennevnte mangler er rettet.

1. **Bygningskontrollen viser til helserådets målinger i ekspedisjon av 20.8.80 og til vårt brev av 19.12.80.**

En nærmere redegjørelse av de lydtekniske forhold imøtesees.

For bygningssjefen

Overingeniør
G. Heber

Ingeniør
Per M. Berglie

Piper, nedleggerarbeid og adkomstforhold (ved vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og vegvesenet). For bygg med tilfluksrom skal samt adkomstforhold, ventilasjonsinnretninger, eller en sett adkomstforhold i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluksrom sendes Oslo Sivilforsvar.

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.06.2023
	202004788 - 20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Astrid Hjertaker	

Adresse:	BERGENSGATA 6	Eiendom:	222/21/0/0
Tiltakshaver:	Turtergården Borettslag	Søker:	ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Bergensgata 6 og 8 C, Bjølsengata 9, Kongsberggata 3 og Larviksgata 2 og 4 (Turtergården Borettslag)

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt den 6. februar 2023. Vi mottok tilleggsdokumentasjon til søknad om ferdigattest den 13. mars 2023 og den 4. mai 2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202004788			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny fasade Kongsberggata	A3330	28.02.2020	1/18
Ny fasade gårdsrom Bergensgata (*ekskl.. Bergensgata 8 a og b)	A3350	28.02.2020	1/20
Ny fasade gårdsrom Kongsberggata	A3360	28.02.2020	1/21
Situasjonsplan (*ekskl. endringer i Bergensgata 8 a og b)	A3000	28.04.2020	6/2
Ny fasade gårdsrom Larvikgata	A3340	18.05.2020	8/2
Fasade Larvikgata	A3310	18.05.2020	8/6

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Astrid Hjertaker - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Turtergården Borettslag, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Larviksgata 2

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 410 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Sandaker senter Linje 11, 12, 18	10 min 0.8 km
Nydalen Linje 4, 5	15 min 1.2 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	2 min 0.2 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	8 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	7 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	8 min 0.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min 1.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

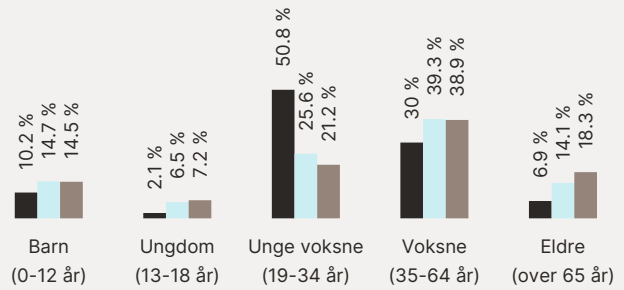
Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen	3 891	3 044
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjølsenparken barnehage (0-5 år) 38 barn	0 min 0 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 38 barn	1 min 0.1 km
Bjølsen barnehage (1-5 år) 43 barn	2 min 0.2 km

Dagligvare

Joker Bjølsen Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Joker Maridalsveien Søndagsåpent	2 min 0.2 km

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 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

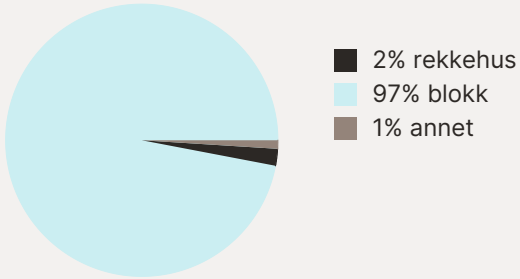
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Bjølsenparken basketbane Ballspill	2 min 0.2 km
Bjølsen skole Aktivitetshall, ballspill	2 min 0.2 km
SATS Sagene	8 min
Myrens Sportssenter	10 min

Boligmasse



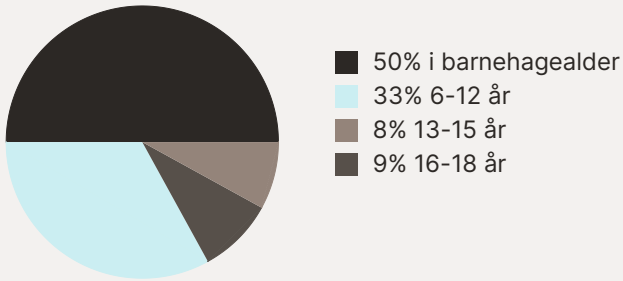
«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent

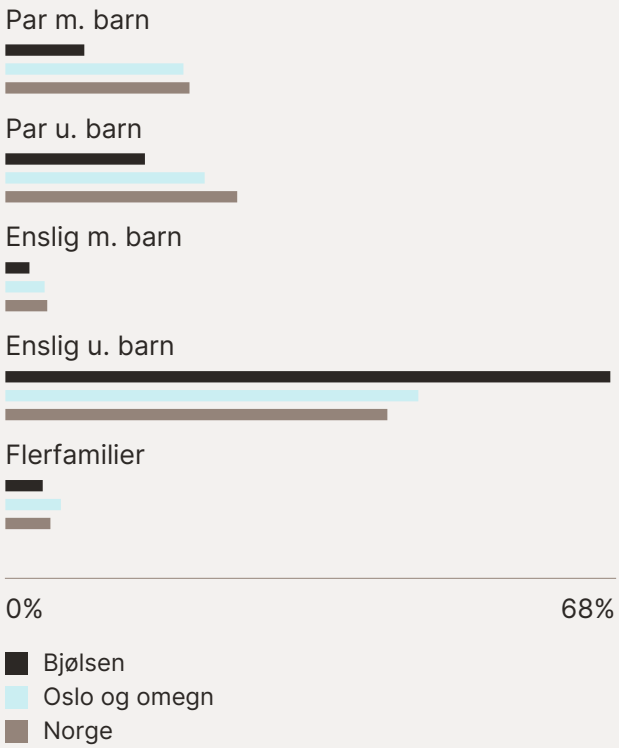
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	11 min
Apotek 1 Sagene	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

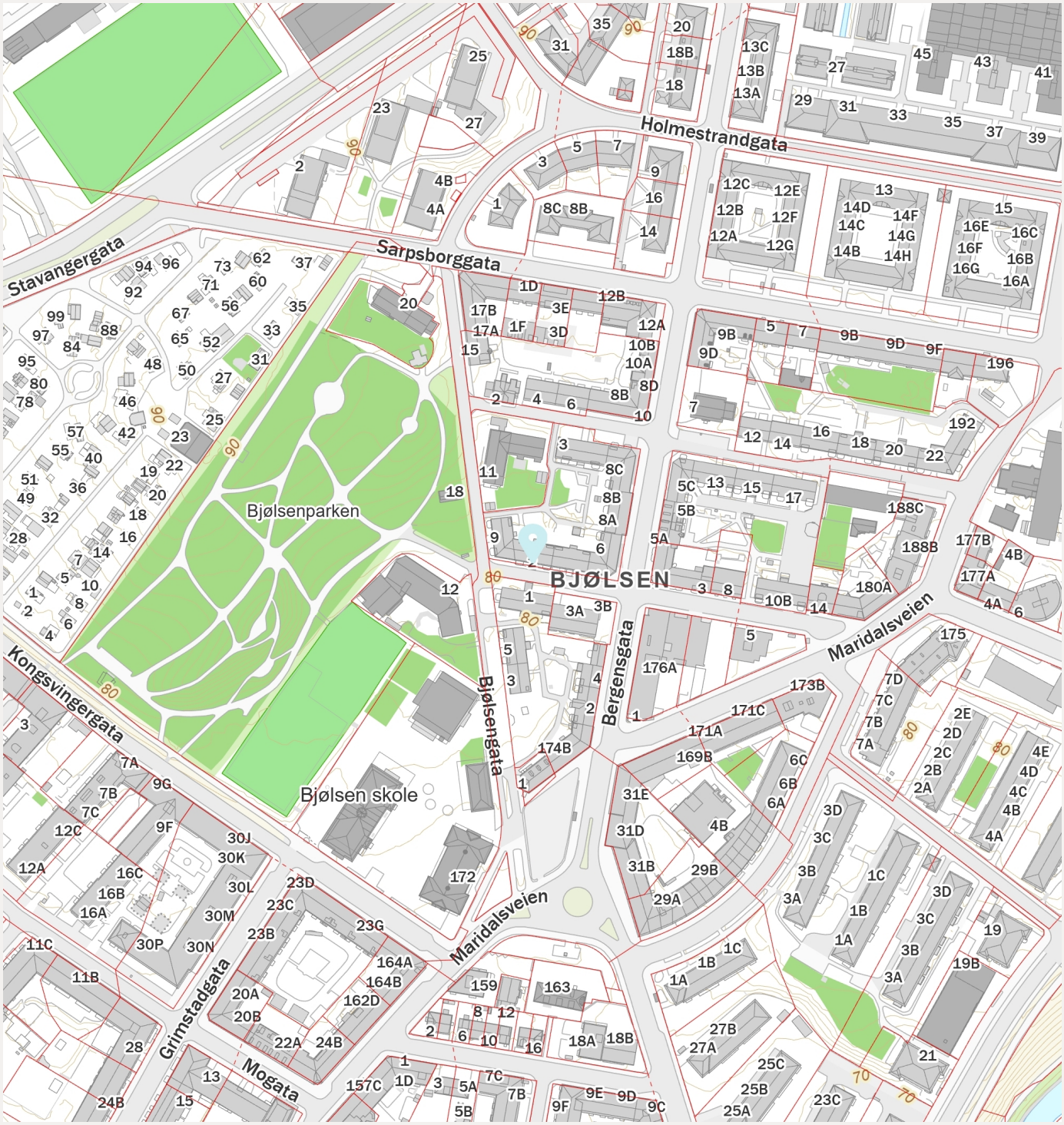


Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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 2026