

aktiv.





Eiendomsmegler

Lindy Helgesen

Mobil 988 07 066
E-post lindy.helgesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner

Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 223 491,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 8 223 053,-
Felleskostn.: Kr 5 144,-
Selger: Marte Andresen
Henrik Jacobsen gjelsvik

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 78/89 kvm
Tomtstr.: 2293.4 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 227, bnr. 175
Andelsnr.: 49
Oppdragsnr.: 1006250021

Deres nye hjem?

Drømmer dere om et innflytningsklart hjem som utstråler kvalitet og sjarm? Da må dere ta en titt her!

Denne romslige 3-roms leiligheten har moderne oppgraderinger, nyoppusset badrom og et fantastisk nytt kjøkken fra 2021. Her kan dere flytte rett inn! Nyt fine dager på balkongen og parker bilen på egen plass. Området kombinerer byliv med nærhet til parkanlegg og grøntområder.

Verdt å merke seg:

Lys, luftig og innflytningsklar
Stor og flott stue med gode innredningsmuligheter
Solrik balkong
Romslig kjøkken fra 2021 med integrerte hvitevarer
Delikat badrom med opplegg for vaskemaskin
2 gode soverom
Stor loftsbod på 11 kvm
Egen biloppstillingsplass med lader
Internett inkl.
Sentral beliggenhet med nærhet til "alt"
4. etg med heis



Innhold

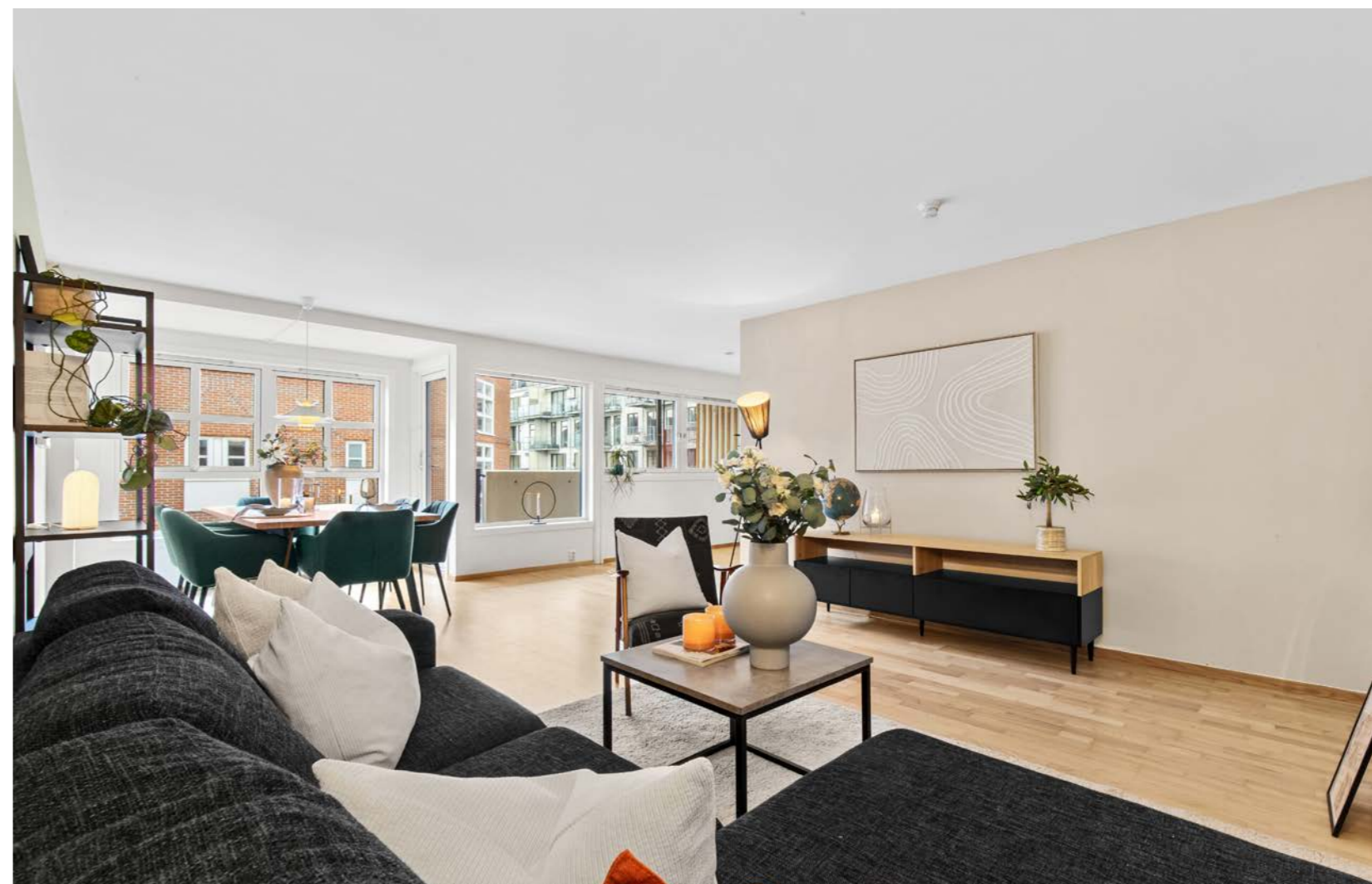
Velkommen	2
Om eiendommen	36
Egenerklæring	74
Nabolagsprofil	142
Forbrukerinformasjon	154
Budskjema	155



Velkommen til Gøteborggata 1! Boligen presenteres av eiendomsmegler Lindy Helgesen v/ Aktiv eiendom.

Stue

Stor og flott stue med flere gode innredningsmuligheter. Den ideelle planløsningen gir rom for flere naturlige soner, med fin plass til både sofagruppe, salongbord, TV-seksjon, samt annet ønsket møblement. Stuen er ellers vel gjennomført med delikate fargetoner på vegger som harmonerer med pen parkett på gulv.





Store vindusflater sørger for gode innvendige lysforhold og en luftig romfølelse.

Kjøkken

Moderne og romslig kjøkken fra 2021 med stilren innredning. Kjøkkenet fremstår med glatte og elegante fronter som gir et minimalistisk og tidløst uttrykk. Den vakre benkeplaten i komposittstein, sammen med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, gir både funksjonalitet og et luksuriøst preg. Alle hvitevarer er integrert for et ryddig og moderne utseende, inkludert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.





Ønsker du å oppleve den luksuriøse og behagelige hotellfølelsen hver eneste dag?

Bad

Ønsker du å oppleve den luksuriøse og behagelige hotellfølelsen hver eneste dag? Dette stilige og eksklusive badet fra 2021 kombinerer eleganse med funksjonalitet. Taket er pent belagt med malte plater og innfelte lys som skaper en sofistikert stemning, mens de mørke, delikate flisene på veggene gir et moderne og tidløst preg.



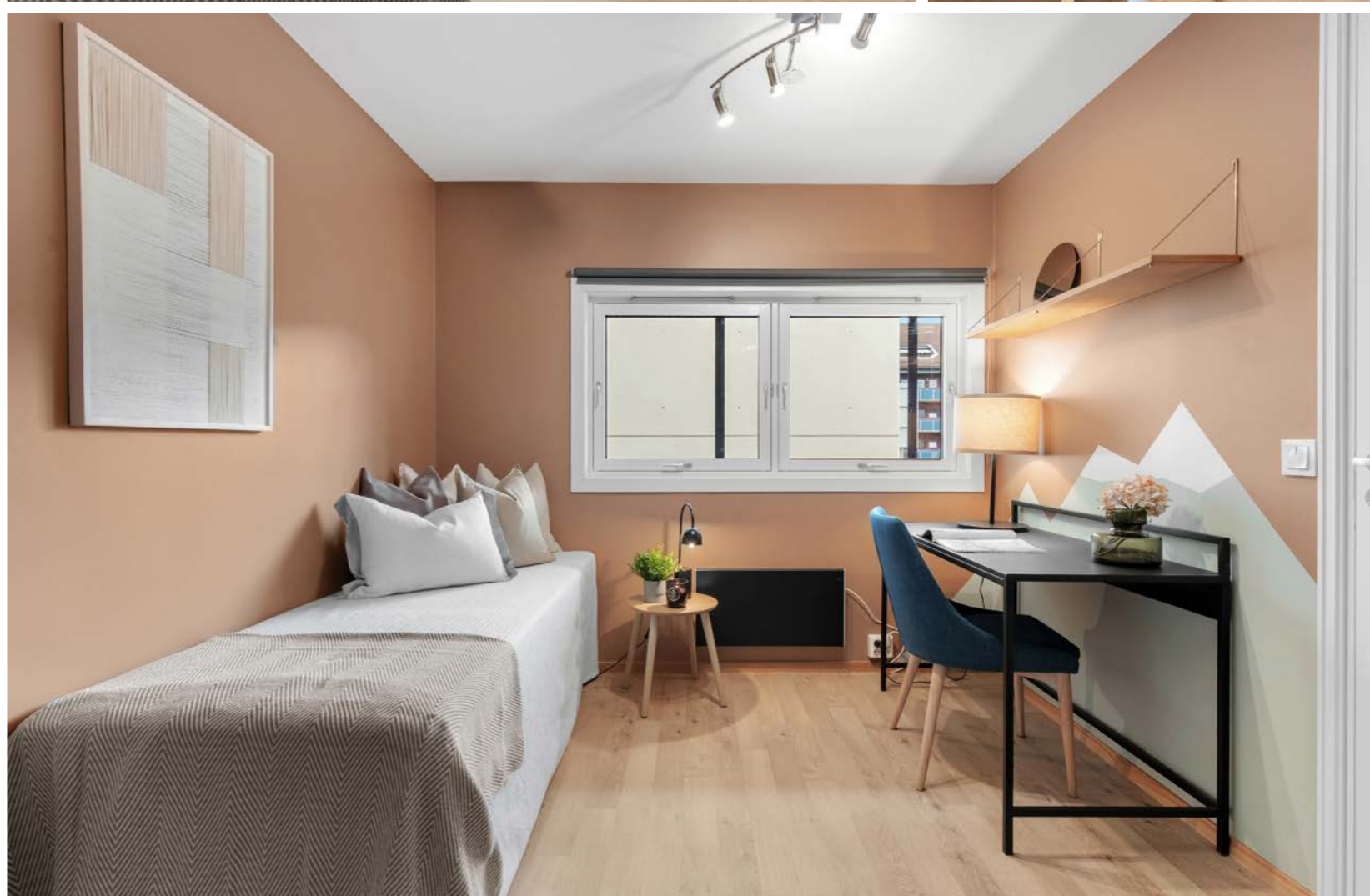
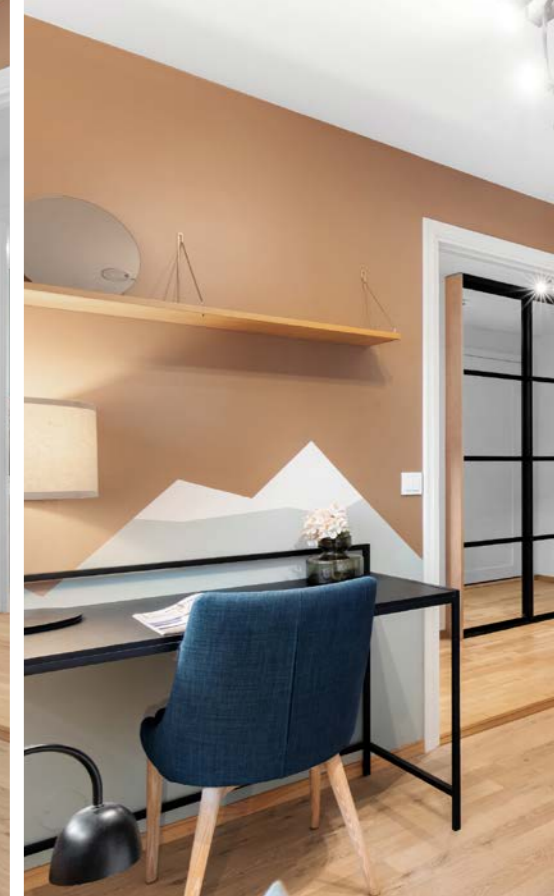


Master bedroom som gir energi om morgningen og ro ved solnedgang.

Hovedsoverom

Stort og luftig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Klær og diverse tilbehør får du fint plass til i det romslige garderobeskapet - praktisk utstyrt med både hyller, heng samt uttreksbare skuffer. Veggene er ellers malt i en behagelig grøntone som egner seg godt inne på et lunt soveværelse.





Soverom 2

Soverom 2 er også av god størrelse med fin plass til både seng, pult og kommode. Rommet egner seg ypperlig som både barnerom, gjesteværelse eller kontor - alt etter ønske og behov!



Fra stuen har du utgang til en herlig balkong som strekker seg over 8m².

Balkong

På balkongen er det rikelig med plass til både sittegruppe, grill, samt variert beplantning. Oveflater fremstår med trebrikker belagt på støpt betongdekke samt rekkverk med spiler i stål. Balkongen gir mulighet for å trekke seg tilbake i behagelige omgivelser og nyte fine dager utendørs sammen med gode venner og familie.

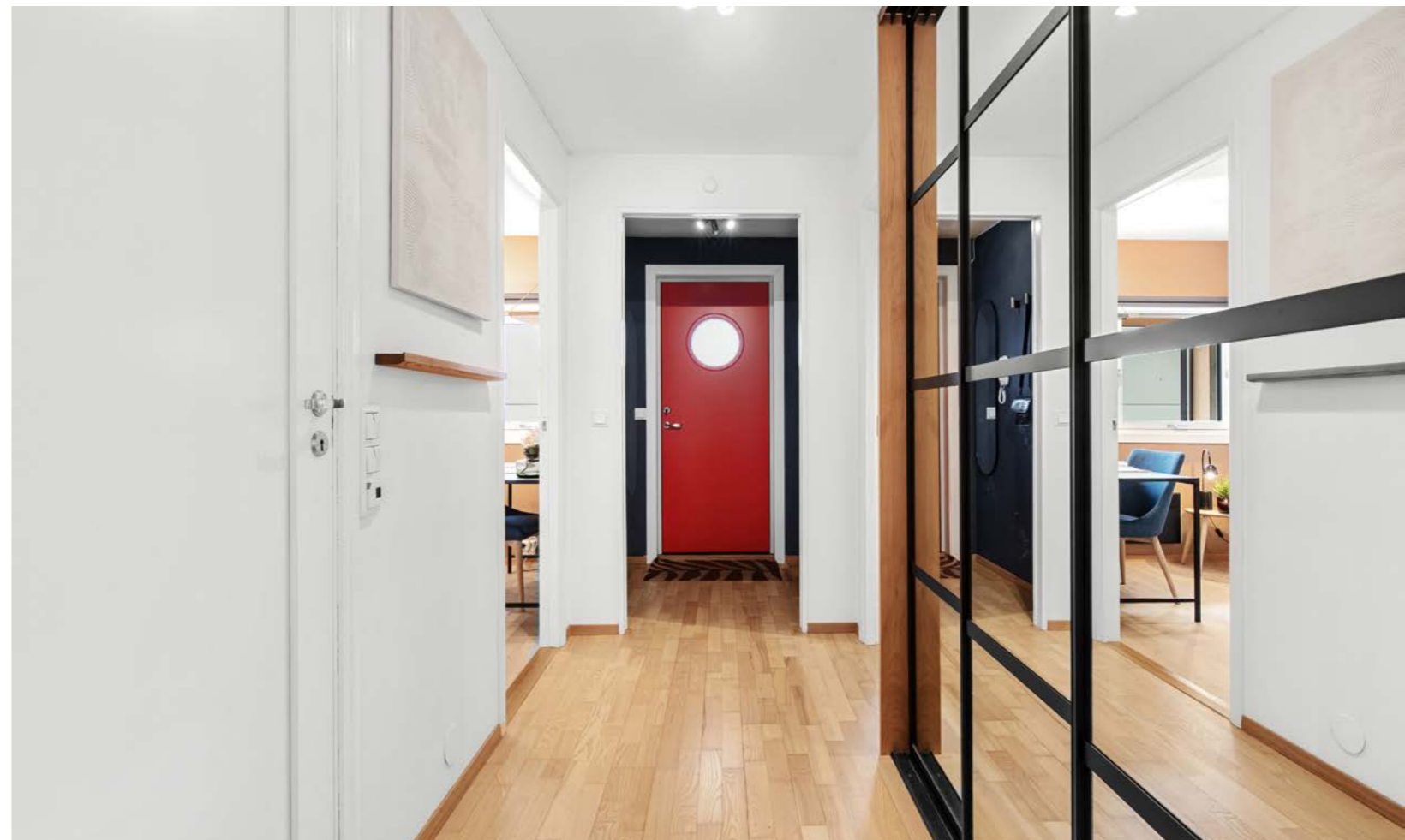




Vel inne blir du møtt av en stilfull og funksjonell entré som åpner opp til en romslig gang med garderobeløsning.

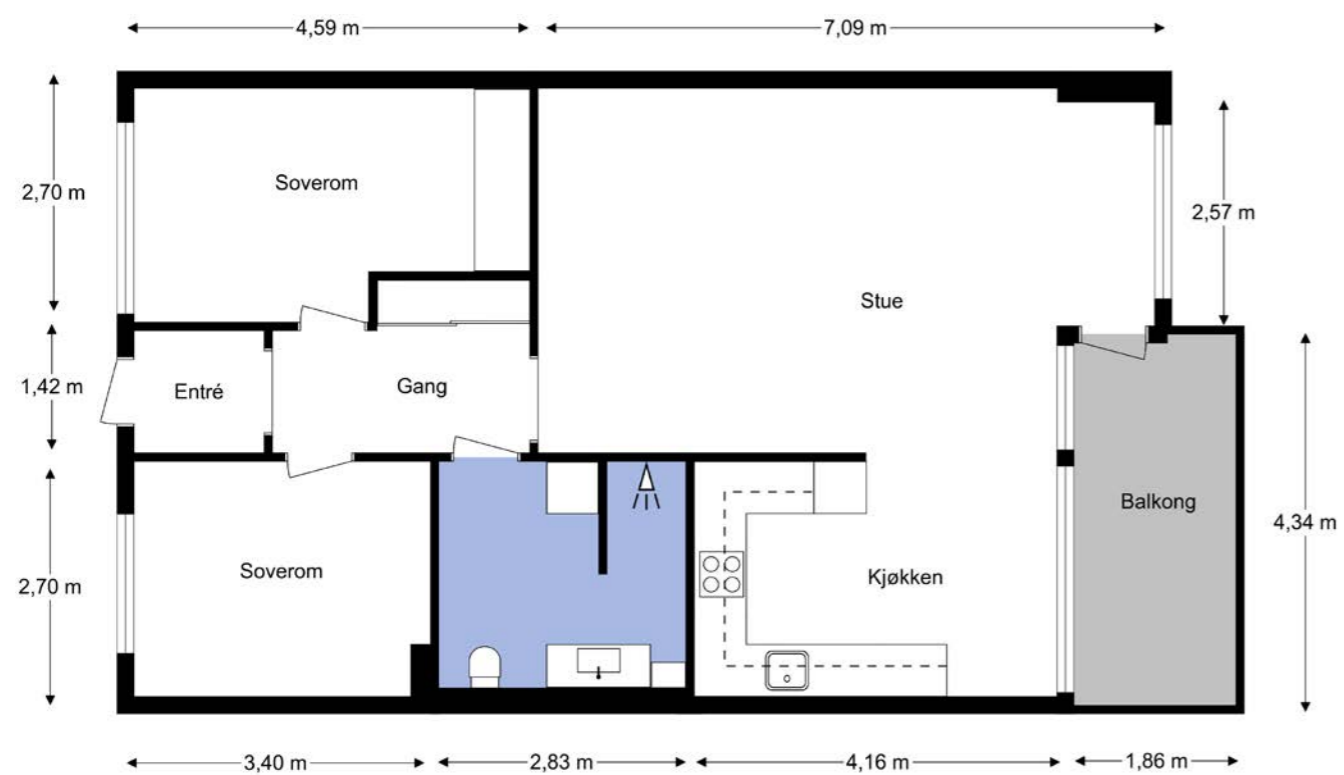
Entré / gang

Velkommen inn! Fra pene opparbeidede fellesarealer har du enkel heis-/trappeadkomst via svalgang til leiligheten som ligger i byggets 4. etasje. Innred inngangspartiet etter eget ønske og behov med både hyller, knagger og skoreoler. Leiligheten er tilknyttet callinganlegg med døråpner.

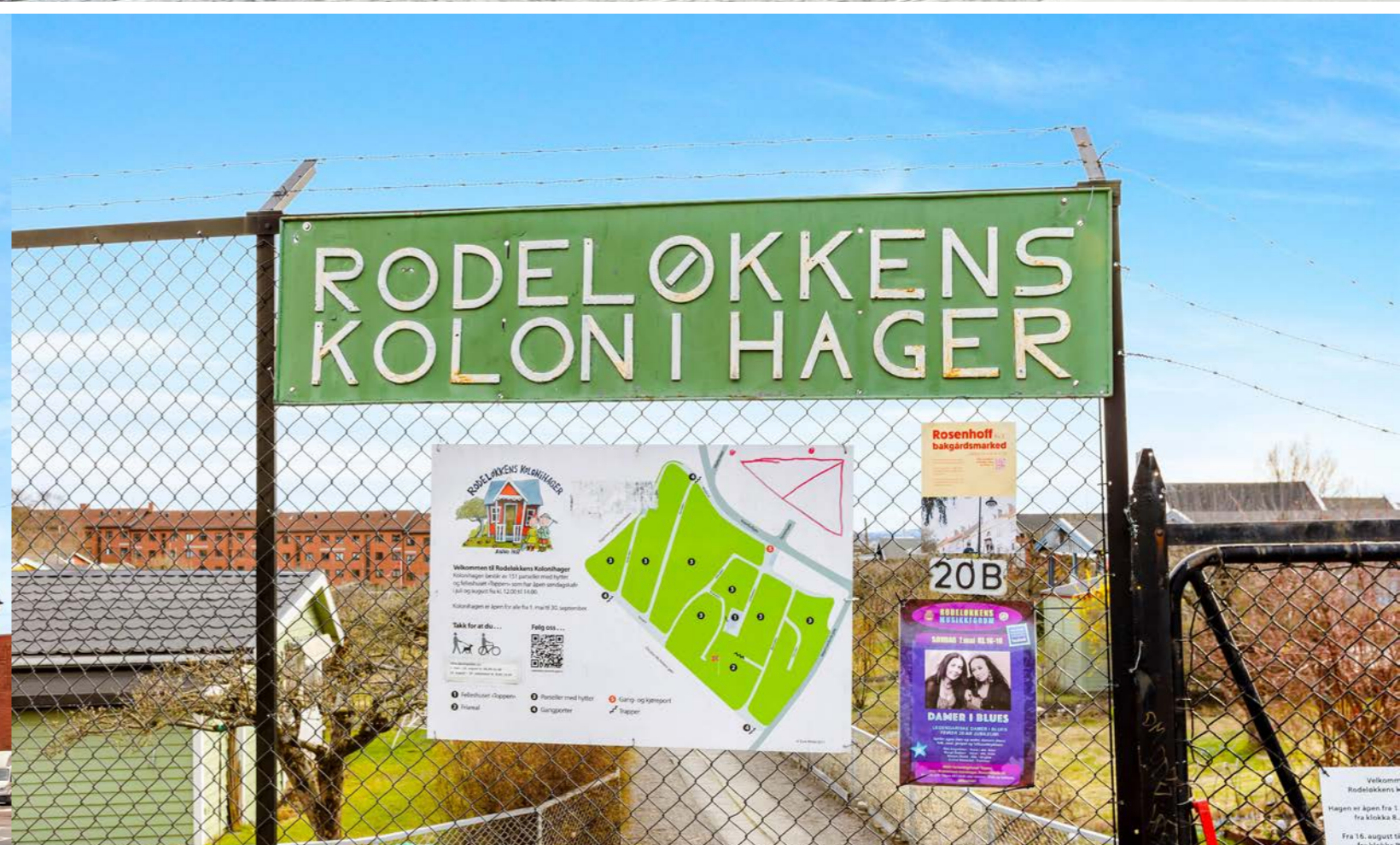



Plantegning

4. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 78 m²

BRA - e: 11 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 78 m² Entré, gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom. 6. etasje

BRA-e: 11 m² Bod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

8 m² Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en bod i 6. etasje på 11m².

Bod er merket med nr. 4010 og utgjør til sammen 11m² i BRA-E.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papir på eierforholdet.

Balkongen er målt til 8m² i TBA.

Med leiligheten følger det også en garasje plass. Det er mulig å leie el-bil lading på plassen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Leiligheten er bruksendret og viker fra originale tegninger. Det opprinnelige kjøkken er flyttet mot stue, det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere. Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2293.4 m²

Beliggenhet

Boligen ligger i hjertet av Grünerløkka, et av Oslos mest trendy og livlige områder. Her får du nærheten til et pulserende byliv med kafeer, barer, restauranter og unike butikker. Du finner blant annet populære Munchies, Delicatessen, Villa Paradiso etc. Her er det også kort vei til populære utesteder som Blå, Aku Aku og Parkteatret. Liker man å gå på loppemarked, arrangeres dette hver søndag i Birkelunden. Grünerløkka er kjent for sine grønne parker, kunstgallerier og et mangfold av kulturelle opplevelser, og gir deg en perfekt balanse mellom urbane fasiliteter og naturskjønne omgivelser. Området er ideelt for både avslapning og sosialt liv, med kort vei til både Akerselva og de populære parkområdene. Du har også enkel tilgang til kollektivtransport, som t-bane og trikk, som gir deg rask forbindelse til resten av byen.

Offentlig kommunikasjon

Området har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon. Like i nærheten finner du bussholdeplass, og herfra går både 21, 28 og 30-bussen. Fra Olaf Ryes plass finner du flere trikkforbindelser, bl.a 12, 15 og 18-trikken. Fra Carl Berner har du direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. Ringen T-banelinje går også gjennom Carl Berner. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg rundt i Oslo, og som er et flott supplement til de andre kollektivtilbudene.

Fra Carl Berner kjører også 31-bussen alle dager og gjennom hele døgnet som er helt topp om du jobber skift eller har vært en tur på byen. Flybussen går også like i nærheten. Her behøves ingen planlegging.

Kort vei til parkliv

Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Byens fineste park, Botanisk hage, er det naturlige førstevalget for søndagsturen. Hagen har 7500 forskjellige plantearter og sorter som er samlet opp siden den ble etablert i 1814. Naturhistorisk museum, Geologisk museum og Zoologisk museum og Tøyen hovedgård ligger alle i Botanisk hage. Kampen park, med sin storslåtte utsikt og unike stemning er ikke langt unna. Sofienbergparken er også populær om sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sjøbadet ytterst på Sørenga har blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

Sofienbergparken / Tøyen parken / Ola Narr

Sofienbergparken er et populært samlingssted for store og små i alle aldre. Hvert år arrangeres blant annet Piknik i Parken som er en musikkfestival som finnes sted i juni-måned, og som for mange er sommerens hyggeligste begivenhet! Tøyenparken er det perfekte sted på sommeren for grilling og sol. For barna vil lekemuligheten være et yndet sted for aktivitet og moro. Fra toppen av parken er det utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Her arrangeres også Øya-festivalen. Det nye Tøyenbadet består av både et innendørsanlegg, et utendørsanlegg og en fullverdig flerbrukshall.

Med totalt sju bassenger og en vannflate på 2 700 kvadratmeter, vil dette nye anlegget bli Oslos største badeanlegg som nå gir et variert badetilbud. Yndige Ola Narr er også kun en kort spasertur unna, hvor du kan samle venner og familie til hyggelige lag og sammenkomster. Her er det noe for alle og enhver!

Carl Berner - En by i byen

Carl Berner har gjennomgått stor utvikling og blitt et nytt samlingspunkt i bydelen. Det nyeste tilskuddet er Carls, som åpnet i januar med kafé, vinbar, sportspub og restaurant. Ved siden av ligger Carl Berner Torg, åpnet i februar 2021, med blant annet Coop Mega, Apotek, Kaffebrenneriet og Asia Avenue. Carl Berner Passasjen, åpnet høsten 2020, har Kiwi, frisørsalong, blomsterbutikk og Vinmonopol. Området rundt rundkjøringen byr også på flere tilbud som Narvesen, W.B. Samson, Kaffekompaniet og Mini Sushi. I tillegg finnes praktiske tjenester som Jernia, Dr. Dropin, hudpleiesalongen Skin By Me, og Joker Carl Berner som er døgnåpent.

For den spreke

Det er variert utvalg av treningsmuligheter for deg som etter en lang dag på kontoret eller lesesalen, ønsker å trene innendørs. I boligens nærområde finnes SATS Carl Berner og SATS Ringnes Park, Fresh Fitness, Mudo Gym. I tillegg finnes det både store og små grøntarealer, fotballbaner, sandvolleyballbaner og tennisbaner.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårds-/småhusbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning generelt:

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein/plate konstruksjon.

Leilighetens etasjeskille i betong.

Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Vinduer:

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer. Årstall 2024.

Dører:

Entredør i laminert utforming med glassfelt.

Entredør fremstår med normal funksjonalitet. Årstall 2024.

Innvendige dører fremstår med profilerte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvidere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet. To av dørene med speilutforming er fra hhv. 2021 og 2023.

Balkongdør:

Balkongdør i treramme med 3-lags glass. Årstall 2024.

Etasjeskille / gulv mot grunn:

Etasjeskille i betong.

Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, hvor stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Totaloppussing av bad våren 2021.

Arbeid utført av: Rør System as (rørlegger), Lislegaard Bygg og Membran (membran), Varmekabler og el utført av EN elektro.

Det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Svar: Ja.

Utført av Lislegaard Bygg og Membran.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Bad som beskrevet over. Kjøkken ble flyttet fra dagens kontor/barnerom våren 2021. Arbeider med rør og vvs også utført av Rør System As.

Arbeid utført av: Rør System As.

Det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

6. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja.

Yttertaket ble skiftet ut i regi av borettslaget høst/vinter 2024.

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

Beskrivelse: EN elektro: Arbeider ifbm. oppussing vår 2021 Linje-Elektro Arbeider og utbedringer vår 2022 etter rapport/kontroll fra Elvia.

Arbeid utført av: EN elektro og Linje-Elektro.

Det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

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

Beskrivelse: EL-kontroll av Elvia høsten 2021. To avvik utbedret av Linje-Elektro vår 2022.

Det foreligger dokumentasjon på arbeidene.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Svar: Ja.

Beskrivelse: Ladeanlegg på egen plass i garasje.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Tak på borettslaget skiftet ut høst/vinter 2024. Alle ytterdører og vinduer i borettslaget skiftet ut 2024/2025. Rekkverk på balkonger relakkert 2024.

Arbeid utført av: Utført i regi av borettslag, sjekkes med dem. Takst og vindu.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Svar: Ja. Styret oppgir at det sannsynligvis vil bli en økning på 10% av felleskostnader litt senere i 2025 som følge av oppussing tak/dører/vinduer/rekkverk.

Tilleggskommentar:

Styret opplyser at det er utført radonmålinger. Uvisst tidspunkt og resultater, men det kan fås av styret. Leiligheten ligger forøvrig i 4. etasje.

Selger har bodd i leiligheten i 4 år og 4 mnd.

Innhold

Stor og luftig 3-roms borettslagsleilighet med attraktiv beliggenhet i byggets 4. etasje.

Leiligheten består i sin helhet av entré, gang, 2 soverom, samt delvis åpen stue- og kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 8 m². Det følger i tillegg en bod i byggets 6. etasje på ca. 11 m² med god plass til diverse oppbevaring.

Med boligen følger det også en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med lading for el-bil.

Leie av montert elbillader koster 300 kr per måned og inkluderer kostnaden for strøm.

Standard

Entré:

Velkommen inn! Fra pene opparbeidede fellesarealer har du enkel heis-/trappeadkomst via svalgang til leiligheten som ligger i byggets 4. etasje. Vel inne blir du møtt av en stilfull og funksjonell entré som åpner opp til en romslig gang med lekker garderobeløsning. Innred ytterligere etter eget ønske og behov med både hyller, knagger og skoreoler. Leiligheten er tilknyttet callinganlegg med døråpner.

Stue:

Stor og flott stue med flere gode innredningsmuligheter. Den ideelle planløsningen gir rom for flere naturlige soner, hvor du har fin plass til både sofagruppe, salongbord, TV-seksjon, samt annet ønsket møblement. Spisebordet finner sin ideelle plass i en naturlig del av rommet. Store vindusflater og utgang til balkong sørger for gode innvendige lysforhold og en luftig romfølelse. Dette harmonerer fint med lyse toner på vegger og med lekker parkett på gulv.

Stuen ligger ellers i en delvis åpen løsning til kjøkkenet, som gjør dette oppholdsrommet til en meget sosial og hyggelig sone.

Balkong:

Fra stuen har du utgang til en herlig balkong som strekker seg over 8m². Her er det rikelig med plass til både sittegruppe, grill, samt variert beplantning. Oveflater fremstår med trebrikker belagt på støpt betongdekke samt rekkverk med spiler i stål. Balkongen gir mulighet for å trekke seg tilbake i behagelige omgivelser og nyte fine dager utendørs sammen med gode venner og familie.

Kjøkken:

Moderne og romslig kjøkken fra 2021 med stilren innredning. Kjøkkenet fremstår med glatte og elegante fronter som gir et minimalistisk og tidløst uttrykk. Den vakre benkeplaten i komposottsten, sammen med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri, gir både funksjonalitet og et luksuriøst preg. Kjøkkenet er utstyrt med praktiske løsninger som lys under overskapene, samt en ventilator med kullfilter for god luftkvalitet. Alle hvitevarer er integrert for et ryddig og moderne utseende, inkludert et lekkert vinskaf, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl/fryseskap. En komfyrvakt er montert over platetoppen for ekstra sikkerhet.

Bad:

Ønsker du å oppleve den luksuriøse og behagelige hotellfølelsen hver eneste dag? Dette stilige og eksklusive baderommet fra 2021 kombinerer eleganse med funksjonalitet.

Taket er pent belagt med malte plater og innfelte lys som skaper en sofistikert stemning, mens de mørke, delikate flisene på veggene gir et moderne og tidløst preg. Gulvet har behagelig gulvvarme som gir ekstra komfort på kaldere dager. Badet byr ellers på en romslig dusjplass, elegant servant med underskap, speil med innebygd lys, samt veggmontert WC. Her er det også opplegg for vaskemaskin.

Hovedsoverom:

Stort og luftig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Klær og diverse tilbehør får du fint plass til i det romslige garderobeskabet - praktisk utstyrt med både hyller, heng samt uttrekksbare skuffer. Veggene er ellers malt i en behagelig grønn tone som egner seg godt inne på et lunt soveværelse.

Soverom 2:

Soverom 2 er også av god størrelse med fin plass til både seng, pult og kommode. Rommet egner seg ypperlig som både barnerom, gjesteværelse eller kontor - alt etter ønske og behov!

Innvendige overflater:

Gulvflater belagt med parkett.
Veggflater belagt med malte flater av plater og mur.
Takflater belagt med malte flater i alle rom bestående av dekke. Takhøyden i leiligheten er målt opp mot 2,37 m.

Annet (vannledninger, avløpsrør, ventilasjon, elektrisk anlegg):

Rørøpplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser er plassert på bad. Stoppekraner inn til leiligheten er plassert i kasse på soverom.

Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken. Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon i boligen fremstår med naturlig ventilasjon fra via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventil på ett soverom og ventil på bad. Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

TG2 – Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

Innvendig > Etasjeskille / gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > Bad > Ventilasjon:

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesialutstyr. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

For at ventilasjonssystemet skal fungerer optimalt, må det etableres spalte i/under dørblad for tilluft. Redusert ventilasjon i våtrom, kan forårsake fukt i bygnings konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Kjøkken > Avtrekk:

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse. Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

TG settes ut ifra alder på vanntilførsel til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige vannrør i leiligheten er av nyere type (TG1). Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et papir/ark eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmann. Kjøkken og soverom er flyttet, noe som gir mekanisk avtrekk fra soverom som er beregnet på kjøkken. Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder. Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll. Det er foretatt EL-tilsyn av leiligheten i 2022, ingen avvik ble registrert. El-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll, og omhandler ikke totalen på anlegget. TG2 settes ifølge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

2021 - Oppussing av bad, arbeidet er utført av: Rør System as (rørlegger). Lislegaard Bygg og Membran (membran). Varmekabler og el utført av EN elektro. 2021 - Montering av kjøkken med hvitevarer. 2021 - El-arbeid. Arbeid utført med bygging av bad og montering av kjøkken. Arbeid er utført av Elvia EN elektro. 2022 - Utbedring av El-arbeid / avvik Elvia. Arbeid er utført av Linje-Elektro.

TV/Internett/Bredbånd

Internett med 1 Gb hastighet er inkludert i månedlige felleskostnadene. Kabel-TV betaler den enkelte andelseier selv.

Parkering

54 av borettslagets leiligheter har bruksrett til garasje plass i felles garasjeanlegg, hvor enkelte av de som ikke bruker egen p-plass leier ut til andre. Denne andelen har egen biloppstillingsplass med lading for EL-bil.

Boligens adresse er også med i ordningen for beboerparkering. Du kan søke om beboerkort her: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/sok-om-beboerparkering-for-privatpersoner/>

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

92328471

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.

Info strømforbruk

Selger har ikke oppgitt et årlig strømforbruk. Det gjøres oppmerksom på at strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 990 000

Formuesverdi primær

Kr 1 662 754

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 651 015

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Drift og vedlikehold, internett, felles forsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, vaktmester m.m.

Herav:

Felleskostnader 4.665,-

Strøm elbil 300,-
Internett 179,-

Felleskostnadene økte med 10 % den 01.02.2025.
Økningen er tatt i betraktning.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 5144

Andel Fellesgjeld
Kr 223 491

Fellesgjeld pr. dato
31.12.2024

Andel fellesformue
Kr 1 480

Andel fellesformue dato
31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn
Karlstadgata Borettslag

Organisasjonsnummer
931481797

Andelsnummer
49

Om borettslaget
Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Karlstadgata Borettslag er registrert i
Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 931481797, og ligger i bydel
Grünerløkka i Oslo kommune med Gårds- og
bruksnummer: 227/175. Forretningsførselen er
utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til
kontrakt. Autorisert regnskapsfører
(oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers
AS.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie
denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av
kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i
OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie
boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og
betale hver sin medlemskontingent. Det er
borettslaget som betaler medlemskontingenten for
alle som har en eierandel i boligen, og kontingent
innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.
Innmelding i OBOS koster kr. 500,-. Årlig
medlemskontingent til OBOS er kr. 200,- pr.
andelsleilighet for 2024.

Styrets arbeider i foregående perioder:
- Kartlegging av mulighet for solcelleanlegg på
taket.
- Skiftet ut toaletter i fellesområdene.
- Skiftet ut lampene i oppgang Gøteborggata med
ledlamper med innebygde følere.
- Oppussing av søppelrom.
- Oppfølging av borettslagets økonomi herunder
fakturabehandling og budsjettarbeid.

Iht. mail fra styret, mottatt 25.02.25, ble taket i
borettslaget byttet ut i 2024.
Alle leiligheter har i tillegg fått nye vinduer og
inngangsdører.

Dørene i felles oppganger holder også på å bli
skiftet ut. Her er mye av arbeidene allerede

ferdigstilt, hvor styret ser for seg at resterende
arbeider vil bli avsluttet ila mars-måned. Når det
gjelder tidligere kartlegging av mulighet for
solcelleanlegg på taket så har styret valgt å gå bort i
fra dette grunnet manglende støtte fra Enova.
Utover dette er det ingen planlagte arbeider eller
øvrig vedlikehold i laget, men det gjøres
oppmerksom på at normalt vedlikehold alltid må
påregnes fra tid til annen.

Større vedlikehold og rehabiliteringer i laget:
2022: Byttet ut lysrør med led lamper på loft.
2021: Erstattet gamle varmtvannsberedere med
varmtvann via fjernvarme fra Fortum, samt montert
ny hovedtavle i el.rom og økt strøminntaket til
blokkene.

2020: Vask av fasade og maling av vinduer og
balkongdør, samt rens av ventilasjonsanlegget.
2019: Vask og oppmaling av fasade og vegg mot
bakgård Karlstadgata 6, nytt callinganlegg, samt
oppgradering av infrastruktur i garasjeanlegg. Her
ble det også lagt til rette for montering av
ladepunkter for elbil.

2017: Nytt belegg på tak Karlstadgata 6. Vask av
fasade og malt vinduer og balkongdører mot
Helgesensgate. Malt vinduer og balkongdører
Karlstadgata 6 mot bakgården. Laget ny møblert
sitteplass og sandkasse i bakgården. Ny membran
og dekke på svalgang Karlstadgata 6 i 3. etasje.

2016: Montert sensorstyrt belysning i
garasjeanlegget.
2015: Ombygging av sykkelskur. Ny utebelysning i
bakgården. Maling av balkongdører og vinduer mot
Gøteborggata.

Utskifting av røykvarslere og pulverapparater i alle
leilighetene.

2014: Montering av nye postkasser, samt
oppgradering av adgangssystemet for fellesarealer.

2012: Vask av fasade, samt maling av vinduer og
balkongdører mot Helgesensgate.
2011: Maling av søndre fasade og trappeoppgang i
Karlstadgata 6. Ny armatur i trappeoppgang i
Karlstadgata.
2008: Modernisering og oppgradering av heis, samt
rehabilitering av inngangsgallerier.
2005: Oppmaling av fasade, takrenner og generell
oppgradering av fasadeparti i Karlstadgt. 6, samt
takpapp og beslag på ubehandlet betongtak over
verandaer i toppetasje. Nytt kjøleanlegg for
kjøleboder med kuldemedie som tilfredsstillende
dagens miljøkrav.
2005/06: Reparasjon av taklekkasjer og utbedring
av gulv på loft som stedvis er skadet av
vannsamling. Utbedring av betongskader og
prosjektering for korrosjonsbehandling av
inngangsgallerier.

Til info:

- Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt
boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her kan
du komme i kontakt med styret og få god oversikt
over din bolig, felleskostnader og annen nyttig
informasjon.

- Styrets mail: karlstadgt@styrerrommet.no
- Det er felles vaskeri i borettslaget som beboerne
kan benytte seg av.

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Lånenr: * OBOS03-98208386174
Type: Annuitet
Restsaldo: 14.537.230,-
Restløpetid: 30 år
Term. per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,79 %

Andel restsaldo: 223.491,-
Kapitalkostnader: 1.316,-

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser.

De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten.

Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist).

Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse

som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no.

Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett.

Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Kommentarer til årsregnskapet for 2023:
Det er avvik på driftsinntektene for innkreving av eiendomsskatt fra berørte andeler på ca. kr. 84.000,-.
Driftskostnadene er ca. kr. 300.000,- lavere enn budsjettet og gjelder primært lavere energikostnader og lavere kostnad på drift og vedlikehold.
Avvik kommunale avgifter er eiendomsskatten, med tilsvarende avvik på inntekter.

Finanskostnader er kr. 51.853,- høyere enn budsjettet og gjelder renteinntekter fra sparekonto.

I henhold til resultatregnskapet viser avsatt budsjett for forrige periode (2024) følgende:
Sum driftsinntekter: kr. 3.545.000,-
Sum driftskostnader: (-) kr. 3.246.800,-

Årsresultat: kr. 328.200,-

Nytt årsregnskap vil bli lagt frem på kommende generalforsamling våren 2025.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt.
Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er

andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.
Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

I henhold til borettslagets husordensregler er dyrehold (hund/katt) tillatt. De som har dyr må rette seg etter de offentlige vedtekter også på borettslagets eiendom. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets fellesarealer og det er ikke tillatt å la hunden gjøre fra seg i borettslagets bakgård. Styret vil håndheve bestemmelsene meget strengt

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 227, bruksnummer 175 i Oslo kommune. Andelsnr. 49 i Karlstadgata Borettslag med orgnr. 931481797

Tinglyste heftelser og rettigheter

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som

vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1878/961030-1/105 12.09.1878 ERKLÆRING/
AVTALE

Bestemmelse om benyttelse

1958/406481-1/105 24.04.1958 ERKLÆRING/
AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og
kloakkreglement

Overført fra gnr 227 bnr 229.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1966/509826-1/105 04.06.1966 ERKLÆRING/
AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og
kloakkreglement

1966/509827-1/105 04.06.1966 ERKLÆRING/
AVTALE

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra gnr 227 bnr 241.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1970/506733-1/105 21.04.1970 BEST OM
GARASJE/PARKERING

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 227 bnr 230.

Med flere bestemmelser

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

1983/511269-1/105 20.10.1983 OBLIGASJON

Beløp: NOK 10 389 600

Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET

LØPENR: 7279780

1987/9416-1/105 11.02.1987 ** FORHØYELSE

FORHØYET TIL NOK 12,863,600

1984/512103-1/105 13.03.1984 BEST. OM

ADKOMSTRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 232

Overført fra gnr 227 bnr 176.

1986/59511-1/105 24.09.1986 ERKLÆRING/
AVTALE

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
2024/1971616-1/200 18.09.2024

15:09

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 19 000 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1878/900081-1/105 12.09.1878 OPPRETTELSE AV
MATRIKKELENHETEN

OPPRETTELSE - FRADELT FRA HELGESENSGT 50B -
UTGÅTT

1985/992763-1/105 28.06.1985 SAMMENSLÅTT
MED DENNE MATRIKKELENHET:
gnr.227 bnr.176, 178, 229, 230 og 231.

1986/991749-1/105 17.04.1986 SAMMENSLÅTT
MED DENNE MATRIKKELENHET:
gnr.227 bnr.241.

1987/991301-1/105 17.04.1987 SAMMENSLÅING

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

KNR: 0301 GNR: 227 BNR: 241

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for boligblokk med garasje, datert 21.01.1983. Dokumentet følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Normalt sett er ekspedisjonsdokument forgjengeren til ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.01.1983.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål etter bestemmelsene i S-2255, av 28.7.77. Reguleringskart med bestemmelser følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Pågående plansaker:

Toftes gate – Tilrettelegging for sykkel –
Detaljregulering

Saksnummer: 202308348

Mottatt sak: 26.05.2023

Markveien – Olaf Ryes plass til Torggata –

Dialogfase – Gateopprustning

Saksnummer: 202209793

Mottatt sak: 28.06.2022

Pågående byggesaker:

Gøteborggata 1 - Utskifting av vinduer og
balkongdører

Saksnummer: 202458035

Mottatt sak: 03.07.2024

Status: Tillatelse gitt

Karlstadgata 4 A - Bruksendring fra næring til bolig
1.etasje, endret inndeling, Seksjon 3 og 4

Saksnummer: 202459929

Mottatt sak: 31.10.2024

Status: Mottatt søknad

Helgesens gate 50 A-C - Nytt tak, utskifting av
vinduer og dører, installasjon og oppgradering av
tekniske anlegg og endring av planløsning i
leiligheter

Saksnummer: 202456929

Mottatt sak: 31.05.2024

Status: Igangsettingstillatelse gitt

Helgesens gate 60 - Bruksendring av to boder til
bolig

Saksnummer: 202007238

Mottatt sak: 05.05.2020

Status: Tillatelse gitt

Langgata 1 B - Bruksendring fra atelier til bolig

Saksnummer: 202458041

Mottatt sak: 03.07.2024

Status: Rammetillatelse gitt

Langgata 5 B - Fasadeendringer
Saksnummer: 202309484
Mottatt sak: 15.06.2023
Status: Tillatelse gitt

Verksgata 20 A - Bruksendring fra forretning til bolig
- H0101
Saksnummer: 202301647
Mottatt sak: 31.01.2023
Status: Mottatt søknad

Karlstadgata 10 B - Oppføring av boligbygg, riving av eksisterende bygg
Saksnummer: 202119941
Mottatt sak: 23.12.2021
Status: Endret tillatelse gitt

Teglverksgata 8 - 10 - Endring av terrasse - Riving av paviljong og oppføring av pergola
Saksnummer: 202009817
Mottatt sak: 15.06.2020
Status: Søknad om endret tillatelse avslått

Helgesens gate - Københavngata - Sykkeltilrettelegging
Saksnummer: 202315773
Mottatt sak: 26.10.2023
Status: Igangsettingstillatelse gitt

For nærmere opplysninger om planer i området, anbefales et søk på plan- og bygg sine hjemmesider.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i

Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene. Se forøvrig vedtektenes punkt 4-2 for nærmere opplysninger.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren.

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe

kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf.

avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre

til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal.

Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 990 000 (Prisantydning)

223 491 (Andel av fellesgjeld)

8 213 491 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 223 053 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 230 953 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 233 753 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i

norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,48% av kjøpesum for gjennomføring av

salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

2 490 Kommunale opplysninger

19 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 000 Tilretteleggingsgebyr

1 900 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

2 750 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 87 860

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Lindy Helgesen

Eiendomsmegler

lindy.helgesen@aktiv.no

Tlf: 988 07 066

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2

0568 OSLO

Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

02.03.2025

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen
Uavhengig Takstingeniør
glenn@takstpartner.no
905 31 615

Tilstandsrapport

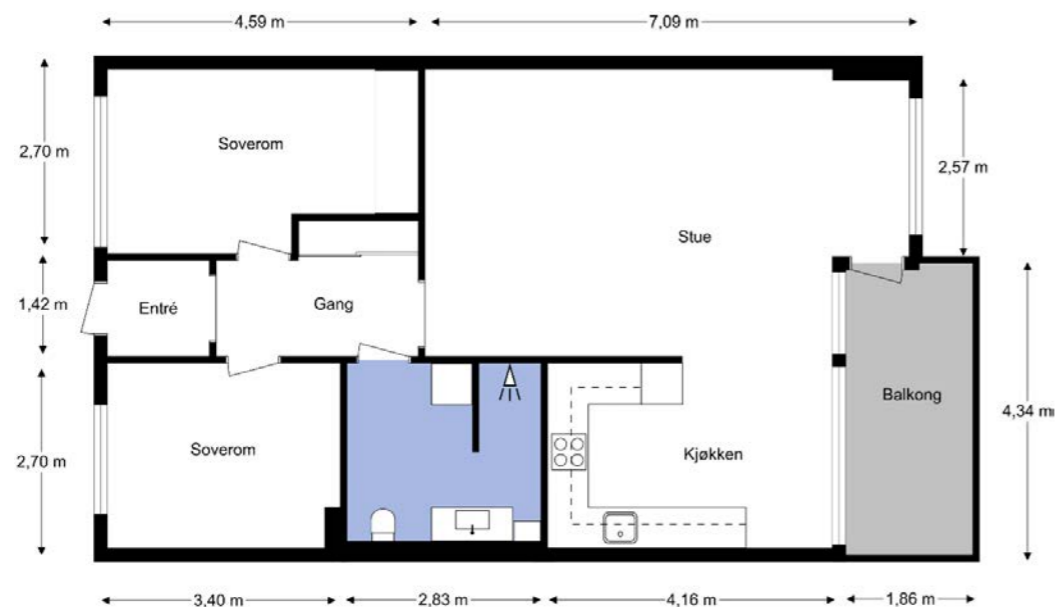
📍 Gjøteborggata 1, 0566 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 175

Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 89 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 25.02.2025 Rapportdato: 28.02.2025 Oppdragsnr.: 11838-25043 Referansenummer: CH7496

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen Vår ref:



! Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

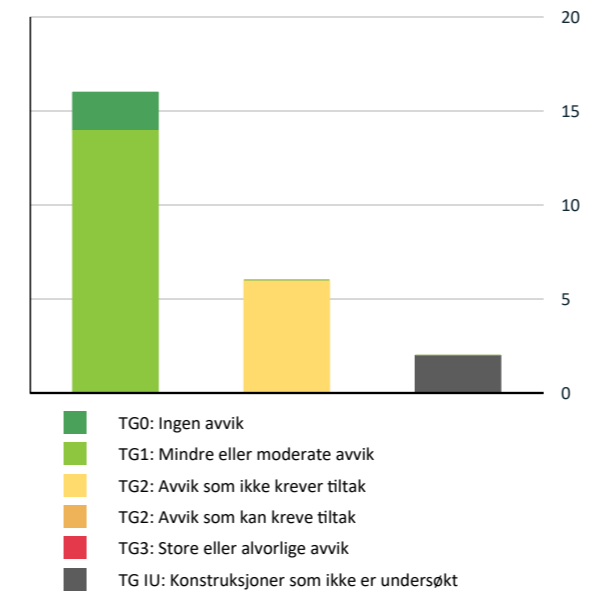
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Det opprinnelige kjøkken er flyttet mot stue, det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere. Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

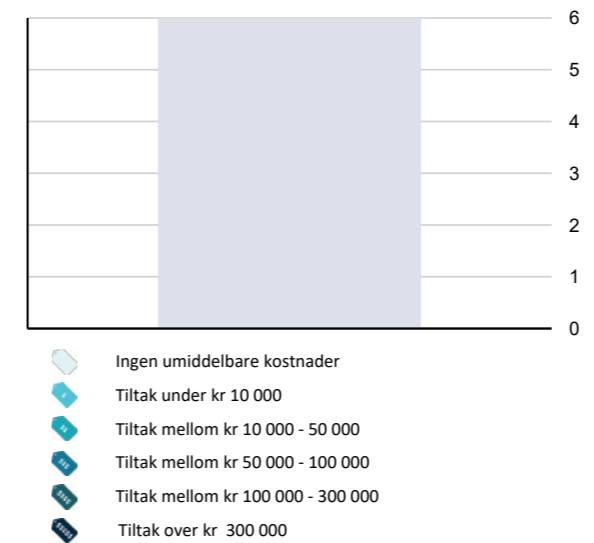
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Gjøteborggata 1. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med kun Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1984

Tilbygg / modernisering

2021	Bad	Oppussing av bad, arbeidet er utført av: Rør System as (rørlegger) Lislegaard Bygg og Membran (membran) Varmekabler og el utført av EN elektro
2021	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer
2021	El-arbeid	Arbeid utført med bygging av bad og montering av kjøkken. Arbeid er utført av Elvia EN elektro
2022	El-arbeid	Utbedring av el-arbeid/ avvik Elvia, arbeid er utført av Linje-Elektro

UTVENDIG

! TO 1 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokk fremstår med yttervegger i teglstein/plate konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i saltak konstruksjon teknet med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

! TO 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TO 1 Dører

Entrédør i laminert utforming med glassfelt. Entrédør fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

! TO 1 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

! TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.8m². Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med spiler i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,11m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

INNSENDIG

! TO 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Parkett.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,37m.

! TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med: speil/glatte dørblander i malt utførelse. Dørblander, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet. To av dørene med speil utførelse, er fra 2021 og 2023.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer/feil på installasjoner/ komponenter i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2021, arbeid er utført av: Rør System as, Lislegaard Bygg og Membran og EN elektro.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1) For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

1) For våtrom må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanttett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 27 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkelte punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjsonen. Det er synlig banemembran i hovedsluk. Membranarbeider er utført av Lislegaard bygg og membran.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l



Slukrenne plassert i dusjnisje



Plastsluk med klemring for membran

LEILIGHET > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjplatt med tilhørende garnityr, servant med underskap, speil med lys, høyskap opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2021 Kilde: Faktura e.l

LEILIGHET > BAD

Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Mekanisk avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørblander for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For at ventilasjonssystemet skal fungerer optimalt, må det etableres spalte i/under dørblander for tilluft. Redusert ventilasjon i våtrom, kan forårsake fukt i bygnings konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LEILIGHET > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusj sone på bad, da badet er under 5 år med tilhørende dokumentasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

Årstall: 2021

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Benkeplate i stein med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap. Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

LEILIGHET > KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og høres ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser er plassert på bad. Stoppekraner inn til leiligheten er plassert i kasse på soverom. Stoppekraner er testet og fungerer som de skal. Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på vanntilførsel til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige vannrør i leiligheten er av nyere type (TG1).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre vanntilførsel bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Vanntilførsel med eldre kobberør

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med: Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventil på ett soverom og ventil på bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken og soverom er flyttet, det gir mekanisk avtrekk fra soverom som er beregnet på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder. Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Dagens eier kan dokumentere at El-arbeid i leiligheten, er utført av EN elektro og Linje-Elektro.

Inntak og sikringsskap

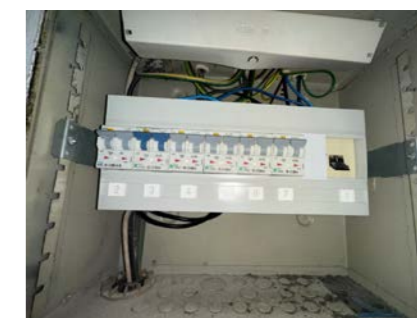
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i

denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

Det er foretatt El-tilsyn av leiligheten i 2022, ingen avvik ble registrert. El-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll, og omhandler ikke totalen på anlegget.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	78			78	8
Bod i 6.etg.		11		11	
SUM	78	11			8
SUM BRA	89				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Stue, Gang		
Bod i 6.etg.		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en bod i 6.etg. på 13m².
Bod er merket med nr.4010.
Målbart arealer i loftsbod er 11m² BRA-E.
Balkongen er målt til 8 m² og er avrundet til 8m² i TBA.
Med leiligheten følger det også garasjeplass, det er mulig å leie elbil-lader på plassen.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Det opprinnelige kjøkken er flyttet mot stue, det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere.
Det er uvisst for Takstmann, om bruksendring er søkt til styret.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinddeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	78	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	175		0	2293.4 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Gjøteborggata 1

Hjemmelshaver

Marte Andresen og
Henrik Jacobsen Gjelsvik

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4010/KARLSTADGATA BORETTSLAG	931481797	4010	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Gjelsvik Henrik Jacobsen, Andresen Marte

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

49

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i 6.etg., samt en garasje plass i felles anlegg.

Leiligheten ble oppusset i 2021 med nytt bad og kjøkken, vinduer, balkongdør og ytterdør ble skiftet i 2024/25.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Dokumentasjon El-arbeid	28.02.2025		Gjennomgått	3	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	28.02.2025		Gjennomgått	1	Nei
Kundeskjema	28.02.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meglerinfo	28.02.2025		Gjennomgått	8	Nei
Eltilsyn Elvia	28.02.2025		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsrapport til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rappportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsrapporten utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll over overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CH7496>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250021	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
henrik jacobsen gjelsvik	Marte Andresen
Gateadresse	
Gøteborggata 1	
Poststed	Postnr
OSLO	0566
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: hjg, MA

1

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Gøteborggata 1 Rørplegg Sluttdokumentasjon.pdf](#) [goteborggt1.pdf](#) [009181_dok.pdf](#) [009081_dok.pdf](#)

[009180_dok.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[Gøteborggata 1 Rørplegg Sluttdokumentasjon.pdf](#)

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

Filer

[009181_dok.pdf](#) [4041.pdf](#)

Initialer selger: hjg, MA

2

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

EL-kontroll av Elvia høsten 2021. To avvik utbedret av Linje-Elektro vår 2022.

Filer

[Påminnelse på forhåndsvarsel.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Ladeanlegg på egen plass i garasje.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak på borettslaget skiftet ut høst/vinter 2024 Alle ytterdører og vinduer i borettslaget skiftet ut 2024/2025 Rekkverk på balkonger relakkert 2024

Arbeid utført av

Utført i regi av borettslag, sjekkes med dem. Takst og vindu

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Styret oppgir at det sannsynligvis vil bli en økning på 10% av felleskostnader litt senere i 2025 som følge av oppussing tak/dører/vinduer/rekkverk.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1006250021

Document reference: 1006250021

Tilleggskommentar

Styret opplyser at det er utført radonmålinger. Uvisst tidspunkt og resultater, men det kan fås av styret. Leiligheten ligger forøvrig i 4. etasje.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Gjelsvik	7ccc33800e30a060259d8d b4b60b6e36e215f413	21.02.2025 11:12:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marte Andresen	3d79857ec212a393b87ff5d ca12ba733e5c9cc30	21.02.2025 11:17:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006250021

Document reference: 1006250021

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Gabrielsen & Partners AS
Aktiv avd. Carl Berner v/Lindy Helgesen
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO
E-post: lindy.helgesen@aktiv.no

8307577 188/4010 13.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.02.2025.

Boligselskap: 188 Karlstadgata Borettslag
Organisasjonsnr: 931.481.797
Andelseier: Henrik Jacobsen Gjelsvik Marte Andresen
Leieobjektnr: 4010
Adresse: Gøteborggata 1, 0566 OSLO
Andelsnummer: 49
Borettsinnskudd: kr 204.900,-
Hjemmeside: karlstadgata.herborvi.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 92328471.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Internett: nytt månedsbeløp fra desember 2024 er kr 179. Borettslaget har inngått ny avtale med OBOS Open Net.
- Kabel-TV: fra og med desember inngår ikke dette i felles avtale.
- Felleskostnader øker med 10% fra 1. februar 2025
- Vedlikehold/rehabilitering: Selskapet har Vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt fra juli 2019. Borettslaget har vedtatt skifte av tak med nytt undertak, vinduer, dører og balkongdører og har inngått avtale med OBOS Prosjekt om prosjektledelse. I tillegg gjennomføres maling av metallrekkverk mot bakgården inkludert rekkverk på balkongene. Samlet prosjektkostnad er på i underkant av 18 millioner. Det er gjort vurdering av etablering av solceller i forbindelse med utskiftning av taket, kostnad på litt under 1,8 mill. Saken om solceller var opp til vurdering på generalforsamling 2024. Dersom borettslaget får støtte fra Enova som dekker etablering av solceller, så vil dette bli gjennomført. Rehabiliteringsprosjektet vil i stor grad bli finansiert av lån, det vil også bli benyttet deler av oppsparte midler. Det er innvilget lån på inntil 19 mill. som vil bli delutbetalt i 4 - 5 omganger. Delutbetalinger: 1 mill. september, 2,3 mill. oktober, 4,6 mill. nov. og 4,2 mill. i desember.
- Nøkkelbestilling: Henvendelser sendes styret.
- Garasje: 54 av borettslagets leiligheter har bruksrett til garasjeplass i felles garasjelegg. Se den enkelte leilighet for hvilke dette gjelder.
- Se videre innkalling til siste generalforsamling for informasjon om selskapet.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

- Borettslaget har hjemmeside på: vibbo.no/karlstadgata

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS03-98208386174 A		14.537.230,-	30 år	12		Flyt	5,79%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.144,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.665,-
Strøm elbil	300,-
Internett	179,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.040,-	1.388,-	1.480,-	185.058,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS03-98208386174	223.491,-	1.316,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 224.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 31.12.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristin Moseby tlf.22 86 54 60 ev. pr. e-post: kristin.moseby@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Vegard Håvik Karlstadgata 6, 553 OSLO, e-post: vegard.havik@gmail.com.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
 - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
 - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
 - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
 - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
 - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
 - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
 - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

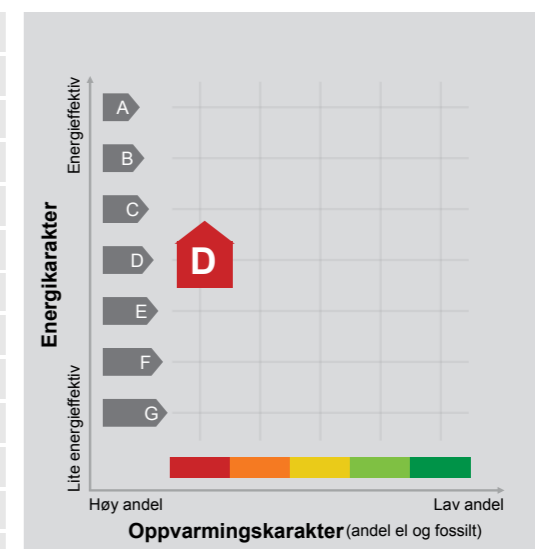
Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift

ENERGIATTEST

Adresse	Gøteborggata 1
Postnummer	0566
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	175
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80941145
Bruksenhetsnummer	H0410
Merkenummer	Energiattest-2025-86351
Dato	28.02.2025



Energimerket angir boligens energistandard.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 188
Karlstadgata Borettslag

Velkommen til årsmøte i Karlstadgata Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, Grunerløkka seniorsenter Helgesensgate 62.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Prosjekt for utskifting av tak, vinduer, dører og evt. installering av solcelleanlegg. Orienteringssak.
9. Etablering av solceller på tak.
10. Kameraovervåkning i garasjen
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Karlstadgata Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristin Moseby velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristin Moseby foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap 2023 Karlstadgata Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 146 000 iht budsjett 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 146 000.

Sak 7

Andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår et tilleggshonorar under andre honorarer på kr 30 000 til styreleder for merarbeid knyttet til planlegging av rehabilitering.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 30 000 iht budsjett 2024.

Sak 8

Prosjekt for utskifting av tak, vinduer, dører og evt. installering av solcelleanlegg. Orienteringssak.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Orientering

Dagens tak (gjelder ikke taket i Karlstadgata 6), vinduer og dører er fra da borettslaget ble bygget i 1984-1985. Det er diverse lekkasjer i dagens tak, og det er også vinduer med råteskader og dører som bærer preg av slitasje. Normalt må tak, vinduer og dører byttes ut etter rundt 30-40 år.

OBOS Prosjekt ble i april 2023 valgt til å bistå styret med prosjektet. Bistanden omfatter blant annet anbudsbeskrivelse, vurdering av mottatte tilbud, inngåelse av kontrakt, byggleidelse i byggeperioden og eventuell oppfølging etter overtakelse.

Styret har ønsket å samordne utskifting av tak med utskifting av vinduer, dører og balkongdører så langt det lar seg gjøre for å redusere anleggstiden. Samtidig som taket skiftes ut har det også vært et ønske å få vurdert muligheten for å installere solceller på taket.

Mottatte tilbud

Det er mottatt tilbud på utskifting av eksisterende tak inkludert etablering av nytt undertak med en kostnad på ca. 8 millioner. I dag har borettslaget kun ett lag med tak, hvilket gir større sårbarhet for vanninntrenging. Etablering av undertak anbefales av OBOS prosjekt og av leverandørene. Med undertak og bedre lufting skal loftstemperaturen bli mer behagelig om sommeren.

Det er priset inn en opsjon til ca. kr. 462 000 for maling av alle metallrekkverk mot bakgården inkludert rekkverk på balkongene. Styret vil få gjort denne jobben samtidig med de øvrige arbeidene da malingen på rekkverket flasser av de fleste steder.

Tilbudet på utskifting av vinduer, dører og balkongdører er priset til ca. 9,26 millioner. Borettslaget vil da få tre-lags vinduer fra NorDan med en gjennomsnittlig U-verdi på ca. 0,89 mot rundt 2,0 for dagens vinduer (lavere verdi gir mindre varmetap). Der vi i dag har to store vinduer ved siden av hverandre hvor bare ett kan åpnes,

legges det opp til at begge vil åpnes med nye vinduer. For å forenkle rengjøringen vil det bli flere utadslående topphengslede vinduer. Dagens farger på vinduer og dører vil bli videreført.

Inngangsdørene til leilighetene vil også ha lavere varmetap enn dagens. Det legges opp til at inngangsdørene vil få et rundt vindu i frostet glass (man kan ikke se gjennom) for å øke lysinnslippet i leilighetene. Inngangsdørene til leilighetene i oppgangen ved heisen vil ikke få vindu i dørene.

Tilbudet på solcelleanlegg ligger på 1,78 millioner. Borettslaget har ca. 100 000 på en miljøkonto som kan brukes til dette formålet slik at kostnaden blir ca. 1,68 millioner.

Solcelleanlegget vil ha en årlig produksjon på ca. 60 000 kWh. Med en snittpris på 1 kr pr. kWh gir dette en årlig besparelse på ca. 60 000. Med en snittpris på 1,50 pr. kWh gir dette en besparelse på ca. 90 000 pr. år. Nedbetalingstiden på anlegget vil være på 18-28 år uten å ta hensyn til at prisene antakelig vil stige i takt med inflasjonen.

Totalt utgjøre summen av tilbudene ca. 19,41 millioner. Hvis solcellene holdes utenfor blir kostnaden ca. 17,73 millioner.

Arbeidene kan antakelig starte i tredje kvartal og være ferdige i løpet av året.

Det er søkt om støtte fra Enova på 2,7 millioner kroner til forbedring av energitilstand i borettslaget. For å få støtte må borettslaget oppnå en energiforbedring på minst 20%. Dette forutsetter at prosjektet inkluderer installering av solcelleanlegg. Hvis solcelleanlegg ikke installeres, vil energiforbedringen bli på under 20%, og da kvalifiserer vi ikke til å få støtte:

Svaret fra Enova vil antakelig foreligge i forkant av generalforsamlingen.

Hvis vi får støtte, ønsker styret å gjennomføre prosjektet med installering av solceller. Hvis forslaget blir nedstemt vil styret uansett gå videre med utskifting av tak, vinduer og dører som et ledd i ordinært vedlikehold av borettslaget bygningsmasse.

Konsekvenser for husleien

Borettslaget har ca. 1,5 millioner i egenkapital som kan settes av til prosjektet. Lånebehovet uten solceller og støtte fra Enova vil være ca. 16,22 millioner.

Forutsatt en rente på 5,5% og et annuitetslån med 30 års løpetid vil ekstra kostnad pr. år bli 1,105 millioner for dette lånet.

Hvis det gis støtte fra Enova på 2,7 millioner vil lånebehovet være 15,2 millioner. Dette fremkommer ved å ta totalkostnad på 19,41 minus egenkapital på 1,5 millioner minus 2,7 millioner.

- Se tabelloppsett over påvirkning på husleie bak i årsrapporten.

Basert på en gjennomsnittlig husleiokning på 1 440 pr. måned (uten solceller og støtte) vil dette gi et rentefradrag på ca. 254 pr. måned pr. leilighet det første året.

Nye vinduer og dører antas å gi en besparelse på strømrregningen til den enkelte leilighet på ca. 17%.

Styrets innstilling

Styret legger fram saken som en orienteringssak, men ber generalforsamlingen beslutte om det skal etableres solceller som del av rehabiliteringen.

Dette stemmes det over i neste sak.

Forslag til vedtak

Tatt til orientering.

Vedlegg

2. Tillegg sak 8.pdf

Sak 9

Etablering av solceller på tak.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret henviser til sak 8 mht beskrivelse . Se styrets innstilling under.

Styrets innstilling

Hvis borettslaget får støtte fra Enova til energiforbedring ønsker styret å inkludere installering av solceller i vedlikeholdsprosjektet. Hvis vi får støtte fra Enova på 2,7 millioner vil solcelleanlegget være "gratis" i tillegg til at vi får ca. 1 million til installering av nye vinduer og dører. Hvis vi ikke inkluderer solcelleanlegg, vil støtten fra Enova uansett bortfalle.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å etablere solcelleanlegg gitt støtte fra Enova.

Sak 10

Kameraovervåkning i garasjen

Forslag fremmet av:

Års Marie Tollerud, leil 3001.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Søknad om at det blir satt opp kameraovervåkning i garasjen. Det har vært en del innbrudd i biler.

Styrets innstilling

Forslaget avvises. Styret anbefaler ikke å installere kameraovervåkning i borettslagets garasjeanlegg. Eftersom politiet nedprioriterer saker med vinningskriminalitet selv med bildebevis, den avskrekkende effekten av kameraovervåkning er uklar, og det er sjelden det forekommer innbrudd eller forsøk på innbrudd i garasjeanlegget, mener vi kostnaden ikke står i forhold til nytten. Prinsipielt mener styret det ikke kan forsvares at beboerne i Karlstadgata borettslag skal overvåke andre beboere. Styret er heller ikke villig til ta en slik monitoreringsrolle. Styret anbefaler heller ikke å installere intelligent kameraovervåkning koblet til en ekstern alarmsentral,

grunnet sannsynlige kostnader forbundet med dette, og ettersom innbrudd i garasjen forekommer svært sjelden.

Forslag til vedtak

Etablering av kameraovervåkning i borettslagets garasjeanlegg.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Følgende kandidater er forespurt og har sagt seg villige til å stille som kandidater til de respektive roller for angitt periode:

Valgkomitéens innstiller følgende kandidater:

Styreleder (1 år):

Vegard Haåvik, Karlstadgata 6

Styremedlem (2 år):

Anne Dahl, Gøteborggata 1

Styremedlem (1 år):

Vegard Balstad, Gøteborggata 1

Varamedlem (1 år):

Kseniya Hladka, Gøteborggata 1

Kjersti Krog, Karlstadgata 6

Styremedlem Fredrik Lundblad Haarstad var ikke på valg, han ble valgt for 2 år på årsmøtet i Karlstadgata Borettslag i 2023.

Valgkomitéen har bestått av:

Ann-Mari Sletta, Gøteborggata 1

Ingunn Ellingsen, Gøteborggata 1

Ola Alme, Gøteborggata 1

Samtlige medlemmer av valgkomitéen stiller som kandidater til en ny periode (1år).

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vegard Haåvik

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Dahl
- Vegar Balstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjersti Krogh
- Kseniya Hladka

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Velges på generalforsamlingen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges generalforsamlingen

Sak 13

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Ann-Mari Sletta
- Ingunn Ellingsen
- Ola Alme

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vegard Håvik	Karlstadgata 6
Nestleder	Anne Dahl	Gøteborggata 1
Styremedlem	Vegard Balstad	Gøteborggata 1
Styremedlem	Fredrik Lindblad Haarstad	Karlstadgata 6
Varamedlem	Kseniya Hladka	Gøteborggata 1
Varamedlem	Kjersti Krog	Karlstadgata 6

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Vegard Håvik

Karlstadgata 6

Varadelegert

Valgkomiteen

Ola Alme

Ingunn Ellingsen

Ann-Mari Sletta

Gøteborggata 1
Gøteborggata 1
Gøteborggata 1

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på vibbo@karlstadgata.no

Borettslaget har også en lukket gruppe på facebook som brukes til intern oppdatering: [karlstadgata borettslag](#).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Karlstadgata Borettslag

Borettslaget består av 64 andelseiligheter.

Karlstadgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931481797, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 227/175

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Karlstadgata Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter. Styret har gjennomført befaringer og møter med leverandører.

Styret ser daglig drift og vedlikehold som sin hovedoppgave i arbeidet med å forvalte andelseiernes interesser som tillitsvalgt for Karlstadgata borettslag. Samtidig er det nødvendig å ha et langsiktig perspektiv. For å ha kontroll på nødvendige investeringer og tidsriktige oppgraderinger av bygningsmasse og tekniske installasjoner, i samsvar med nye forskrifter, har styret utarbeidet en økonomisk rammeplan for 10 år fram i tid, som et godt redskap for kontroll av kostnadsutviklingen. Med god økonomi og godt vedlikehold som ivaretar det arkitektoniske særpreget, har borettslaget en sikker fremtid og vil være et attraktivt sted å bo, som igjen gir andelseierne god sikkerhet for sin investering. I tillegg har styret fått utarbeidet en vedlikeholdsplan for å ha god kontroll på nødvendige vedlikeholdsarbeider i borettslaget.

Styret ønsker et inkluderende og trivelig bomiljø, hvor trygghet og orden er grunnleggende prinsipper, med andelseiere som viser hensyn og innordner seg etter husordensreglene for borettslaget.

Styret ser det som viktig at andelseierne utfører nødvendig vedlikehold av egen leilighet, at faglige normer for brannsikring, elektriske installasjoner og våtrom blir fulgt, samt viser ansvarlig bruk av garasje og øvrige fellesarealer.

Styret har flere ganger de senere år fått henvendelser fra beboere som påpeker at kvaliteten på vinduer og balkongdører blir gradvis forverret. Styret har det siste året arbeidet mye med og kommet langt i prosessen som vil ende med nye og bedre isolerte vinduer, balkongdører, inngangsdører, samt nytt tak på de to blokkene som har loft. Styret har inngått kontrakt med Obos Prosjekt som har laget oversikt over arbeidene som må utføres, laget anbudsunderlag og kvalitetssikret og vurdert innkomne tilbud, og bistått med søknad om støtte fra Enova.

Styret har også fått gjennomført en kartlegging av mulighetene for solcelleanlegg, et arbeid det kan søkes støtte til gjennom Enova.

Utførte saker:

- kartlegging av mulighet for solcelleanlegg på taket
- skiftet ut toaletter i fellesområdene
- skiftet ut lampene i oppgang Gøteborggata med ledlamper med innebygde følere
- oppussing av søppelrom
- oppfølging av borettslagets økonomi herunder fakturabehandling og budsjettarbeid

- oppfølging av drift herunder orden, renhold, vedlikehold av heis, garasjeport, kjølerom, vaskeri, ventilasjon, callingsanlegg m.m.
- renhold av gallerier, garasje og taggefjerning
- vedlikehold av gårdsrom, beplantning og pynting til høytider

Saker under arbeid:

- Prosjekt for utskifting av vinduer/dører/tak
- Teknisk og generelt vedlikehold av bygningsmassen
- Brannvern
- HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Vedlikehold av beplantning og gårdsrom
- Dugnad

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Avvik på driftsinntektene er innkreving av eiendomsskatt fra berørte andeler på ca. kr 84 000.

Driftskostnadene er ca. kr 300 000 lavere enn budsjettet: primært lavere energikostnader og lavere kostnad på drift og vedlikehold.

Avvik kommunale avgifter er eiendomsskatten, tilsvarende avvik på inntekter.

Finanskostnader er kr 51 853 høyere enn budsjettet: renteinntekter fra sparekonto.

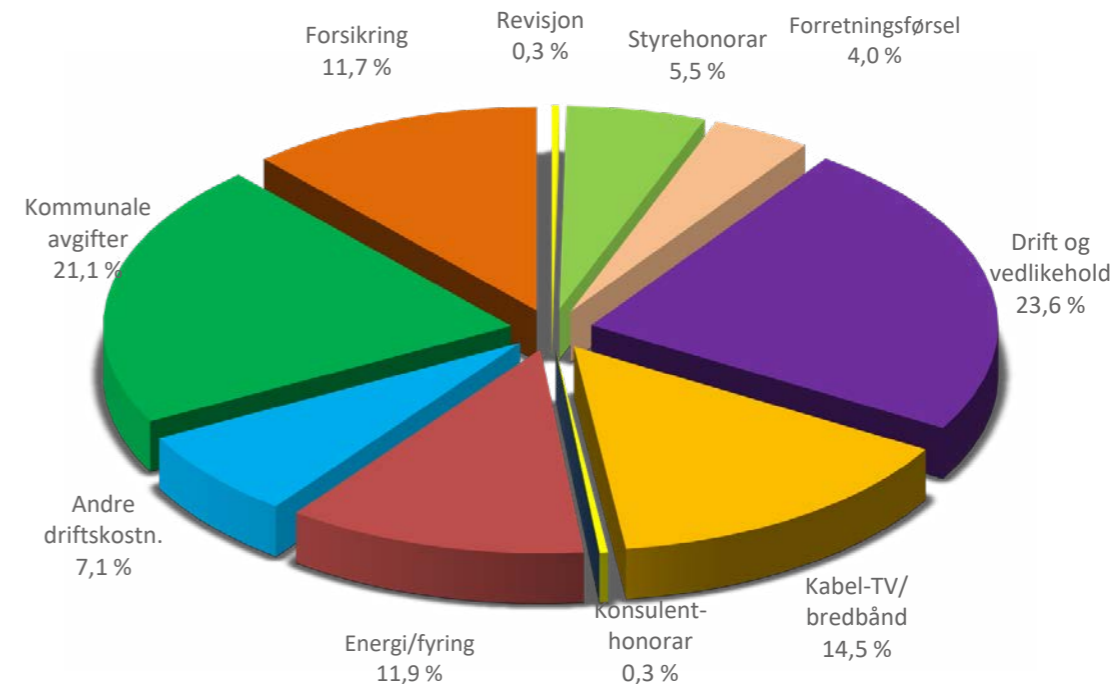
Resultat

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

Disponible midler

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

Kostnadsdiagram 2023



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 til vedlikehold som omfatter bl.a. videre kostnader knyttet til rehabilitering og prosjektbistand.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 9 % for renovasjon og 21,2 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, strømstøtten videreføres og mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023, budsjettet har tatt høyde for noe høyere kostnad.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Karlstadgata Borettslag.

Lån

Karlstadgata Borettslag har ingen lån.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% iht. informasjon til styret av 30.11.2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Karlstadgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Karlstadgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Borettslag.pdf

KARLSTADGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931 481 797, KUNDENR. 188

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 7. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 367 444	1 677 601	2 367 444	2 881 894
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	516 535	690 186	90 764	328 200
Innsk. øremerk. bankkto	-2 086	-343	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	514 449	689 843	90 764	328 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 881 894	2 367 444	2 458 208	3 210 094
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 045 220	2 474 829		
Kortsiktig gjeld	-163 326	-107 385		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 881 894	2 367 444		

KARLSTADGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931 481 797, KUNDENR. 188

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 542 225	3 418 300	3 472 000	3 539 000
Andre inntekter	3	23 706	23 282	20 000	6 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 565 931	3 441 582	3 492 000	3 545 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 586	-18 330	-20 586	-21 000
Styrehonorar	5	-146 000	-130 000	-146 000	-146 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 375	-8 500	-10 000
Andre honorarer		0	0	0	-30 000
Forretningsførerhonorar		-119 060	-114 260	-119 000	-126 000
Konsulenthonorar	7	-10 125	-11 360	-10 000	-6 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-12 800	-12 800
Drift og vedlikehold	8	-712 756	-578 725	-900 000	-600 000
Forsikringer		-351 451	-282 297	-342 250	-385 000
Kommunale avgifter	9	-719 793	-565 290	-642 100	-735 000
Energi/fyring	10	-358 867	-479 347	-550 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-438 540	-368 397	-425 000	-455 000
Andre driftskostnader	11	-212 521	-197 165	-235 000	-220 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 111 249	-2 766 346	-3 411 236	-3 246 800
DRIFTSRESULTAT		454 682	675 236	80 764	298 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	61 853	14 950	10 000	30 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		61 853	14 950	10 000	30 000
ÅRSRESULTAT		516 535	690 186	90 764	328 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		516 535	690 186		

KARLSTADGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931 481 797, KUNDENR. 188

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	28 863 225	28 863 225
Tomt		1 736 775	1 736 775
Miljøbankkonto, øremerket		98 488	68 956
SUM ANLEGGSMIDLER		30 698 488	30 668 956
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		114 758	124 522
Andre kortsiktige fordringer	14	1 020	40 683
Driftskonto OBOS-banken		501 568	641 117
Driftskonto OBOS-banken II		0	1
Sparekonto OBOS-banken		2 427 873	1 668 507
SUM OMLØPSMIDLER		3 045 220	2 474 829
SUM EIENDELER		33 743 708	33 143 785
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Opptjent egenkapital		20 614 323	20 097 787
SUM EGENKAPITAL		20 620 723	20 104 187
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	15	12 863 600	12 863 600
Avsetning bomiljøtiltak	16	96 059	68 613
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 959 659	12 932 213
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		163 326	107 385
SUM KORTSIKTIG GJELD		163 326	107 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 743 708	33 143 785

Pantstillelse	17	12 863 600	12 863 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024
Styret i Karlstadgata Borettslag

Vegard Håvik/s/

Vegard Balstad/s/

Fredrik L. Haarstad/s/

Anne Dahl/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 890 597
Kabel-TV	199 872
Internett	159 872
Forretningslokale	145 900
Eiendomsskatt	84 184
Strøm el-bil	61 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 542 225

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Gebyr ifm garasjevask	1 343
Nettinnbetalinger	600
Boligbygg Oslo KF - leie kjøreadkomst 2023	20 343
Vaskeri	1 420
SUM ANDRE INNETEKTER	23 706

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 586
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 586

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 146 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og gave for kr 9 393, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 875
Andre konsulentonorarer	-3 250
SUM KONSULENTHONORAR	-10 125

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt AS, tak og kartlegging solcelleanlegg	-187 225
OBOS Prosjekt AS, dører og vinduer	-180 807
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-368 032
Drift/vedlikehold bygninger	-100 828
Drift/vedlikehold VVS	-4 715
Drift/vedlikehold elektro	-114 552
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 328
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 004
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 539
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 195
Kostnader dugnader	-3 563
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-712 756

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-84 300
Vann- og avløpsavgift	-384 639
Renovasjonsavgift	-250 854
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-719 793

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-221 500
Fjernvarme	-137 368
SUM ENERGI / FYRING	-358 867

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 466
Driftsmateriell	-40
Lyspærer og sikringer	-6 028
Vaktmestertjenester	-82 335
Renhold ved firmaer	-83 715
Andre fremmede tjenester	-1 590
Trykksaker	-2 431
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 393
Andre kontorkostnader	-193
Telefon, annet	-1 935
Gaver	-1 925
Bank- og kortgebyr	-2 471
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-212 521

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 605
Renter av sparekonto i OBOS-banken	58 652
Andre renteinntekter	596
SUM FINANSINNTEKTER	61 853

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 1986	28 863 225
SUM BYGNINGER	28 863 225

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.227/bnr.175

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeripenger, innbetalt i 2024	1 020
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 020

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984	-12 863 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-12 863 600

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-96 059
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-96 059

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 863 600
TOTALT	12 863 600

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	28 863 225
Tomt	1 736 775
TOTALT	30 600 000

Dobbelklikk her for å sette inn årsregnskapet.

Annen informasjon om borettslaget**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92328471. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Byttet ut lysrør med led lamper loft
2021	Erstattet gamle varmtvannsberedere med varmtvann via fjernvarme fra Fortum Montert ny hovedtavle i el.rom og økt strøminntaket til blokkene
2020	Vask av fasade og maling av vinduer, balkongdører og oker vegg mot Gøteborggt. Rens av ventilasjonsanlegget
2019	Nytt callinganlegg Oppgradering av infrastruktur garasjeanlegg – lagt til rette for montering av ladepunkter for elbil Vask og oppmaling av fasade og vegg mot bakgård Karlstadgata 6
2017	Nytt belegg på tak Karlstadgata 6 Vask av fasade og malt vinduer og balkongdører mot Helgesensgate Malt vinduer og balkongdører Karlstadgata 6 mot bakgården Laget ny møblert sitteplass og sandkasse i bakgården Ny membran og dekke på svalgang Karlstadgata 6 i 3. etasje
2016	Montert sensorstyrt belysning i garasjeanlegget
2015	Ombygging av sykkelskur Ny utebelysning i bakgården Maling av balkongdører og vinduer mot Gøteborggata Utskifting av røykvarslere og pulverapparater i alle leilighetene
2014	Montering av nye postkasser Oppgradering av adgangssystemet for fellesarealer
2012	Vask av fasade. Maling av vinduer og balkongdører mot Helgesensgate
2011	Maling av søndre fasade og trappeoppgang i Karlstadgata 6. Ny armatur i trappeoppgang, Karlstadgata
2008	Modernisering og oppgradering av heis, rehabilitering av inngangsgallerier
2005	Oppmaling av fasade, takrenner og generell oppgradering av fasadeparti Karlstadgt. 6, samt takpapp og beslag på ubehandlet betongtak over verandaer i toppetasje
2005	Nytt kjøleanlegg for kjøleboder med kuldemedie som tilfredsstillers dagens miljøkrav
2005/06	Reparasjon av taklekkasjer og utbedring av gulv på loft som stedvis er skadet av vannsamling. Utbedring av betongskader og prosjektering for korrosjonsbehandling av inngangsgallerier

Tillegg sak 8:

Bolig	Økning uten solceller og uten støtte fra Enova, lån 16,22 millioner	Ny husleie	Økning med solceller og med støtte fra Enova, lån 15,2 millioner	Ny husleie
To-roms 57 kvm	1 133	4 682	1 062	4 611
Tre-roms 76 kvm	1 391	5 610	1 304	5 523
Fire-roms 96,5 kvm	1 621	6 439	1 519	6 337
Snitt pr. leilighet	1 440		1 349	

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 188 Selskapsnavn: Karlstadgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Protokoll til årsmøte 2024 for Karlstadgata Borettslag

Organisasjonsnummer: 931481797

Møtet ble avholdt 18. april kl. 18:00, Grunerløkka seniorsenter Helgesensgate 62.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kristin Moseby velges som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Kristin Moseby foreslått. Som protokollvitner ble Tor Røed foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 146 000 iht budsjett 2024.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 146 000.

✓ Vedtatt.

7. Andre honorarer

Styrets innstilling

Styret foreslår et tilleggshonorar under andre honorarer på kr 30 000 til styreleder for merarbeid knyttet til planlegging av rehabilitering.

Forslag til vedtak:

Andre honorarer settes til kr 30 000 iht budsjett 2024.

✓ Vedtatt.

8. Prosjekt for utskifting av tak, vinduer, dører og evt. installering av solcelleanlegg.

Orienteringssak.

Orientering

Dagens tak (gjelder ikke taket i Karlstadgata 6), vinduer og dører er fra da borettslaget ble bygget i 1984-1985. Det er diverse lekkasjer i dagens tak, og det er også vinduer med råteskader og dører som bærer preg av slitasje. Normalt må tak, vinduer og dører byttes ut etter rundt 30-40 år.

OBOS Prosjekt ble i april 2023 valgt til å bistå styret med prosjektet. Bistanden omfatter blant annet anbudsbeskrivelse, vurdering av mottatte tilbud, inngåelse av kontrakt, byggleidelse i byggeperioden og eventuell oppfølging etter overtakelse.

Styret har ønsket å samordne utskifting av tak med utskifting av vinduer, dører og balkongdører så langt det lar seg gjøre for å redusere anleggstiden. Samtidig som taket skiftes ut har det også vært et ønske å få vurdert muligheten for å installere solceller på taket.

Mottatte tilbud

Det er mottatt tilbud på utskifting av eksisterende tak inkludert etablering av nytt undertak med en kostnad på ca. 8 millioner. I dag har borettslaget kun ett lag med tak, hvilket gir større sårbarhet for vanninntrenging.

Etablering av undertak anbefales av OBOS prosjekt og av leverandørene. Med undertak og bedre lufting skal loftstemperaturen bli mer behagelig om sommeren.

Det er priset inn en opsjon til ca. kr. 462 000 for maling av alle metallrekkverk mot bakgården inkludert rekkverk på balkongene. Styret vil få gjort denne jobben samtidig med de øvrige arbeidene da malingen på rekkverket flasser av de fleste steder.

Tilbudet på utskifting av vinduer, dører og balkongdører er priset til ca. 9,26 millioner. Borettslaget vil da få tre-lags vinduer fra NorDan med en gjennomsnittlig U-verdi på ca. 0,89 mot rundt 2,0 for dagens vinduer (lavere verdi gir mindre varmetap). Der vi i dag har to store vinduer ved siden av hverandre hvor bare ett kan åpnes, legges det opp til at begge vil åpnes med nye vinduer. For å forenkle rengjøringen vil det bli flere utadslående topphengslede vinduer. Dagens farger på vinduer og dører vil bli videreført.

Inngangsdørene til leilighetene vil også ha lavere varmetap enn dagens. Det legges opp til at inngangsdørene vil få et rundt vindu i frostet glass (man kan ikke se gjennom) for å øke lysinnslippet i leilighetene. Inngangsdørene til leilighetene i oppgangen ved heisen vil ikke få vindu i dørene.

Tilbudet på solcelleanlegg ligger på 1,78 millioner. Borettslaget har ca. 100 000 på en miljøkonto som kan brukes til dette formålet slik at kostnaden blir ca. 1,68 millioner.

Solcelleanlegget vil ha en årlig produksjon på ca. 60 000 kWh. Med en snittpris på 1 kr pr. kWh gir dette en årlig besparelse på ca. 60 000. Med en snittpris på 1,50 pr. kWh gir dette en besparelse på ca. 90 000 pr. år. Nedbetalingstiden på anlegget vil være på 18-28 år uten å ta hensyn til at prisene antakelig vil stige i takt med inflasjonen.

Totalt utgjøre summen av tilbudene ca. 19,41 millioner. Hvis solcellene holdes utenfor blir kostnaden ca. 17,73 millioner.

Arbeidene kan antakelig starte i tredje kvartal og være ferdige i løpet av året.

Det er søkt om støtte fra Enova på 2,7 millioner kroner til forbedring av energitilstand i borettslaget. For å få støtte må borettslaget oppnå en energiforbedring på minst 20%. Dette forutsetter at prosjektet inkluderer installering av solcelleanlegg. Hvis solcelleanlegg ikke installeres, vil energiforbedringen bli på under 20%, og da kvalifiserer vi ikke til å få støtte:

Svaret fra Enova vil antakelig foreligge i forkant av generalforsamlingen.

Hvis vi får støtte, ønsker styret å gjennomføre prosjektet med installering av solceller. Hvis forslaget blir nedstemt vil styret uansett gå videre med utskifting av tak, vinduer og dører som et ledd i ordinært vedlikehold av borettslaget bygningsmasse.

Konsekvenser for husleien

Borettslaget har ca. 1,5 millioner i egenkapital som kan settes av til prosjektet. Lånebehovet uten solceller og støtte fra Enova vil være ca. 16,22 millioner.

Forutsatt en rente på 5,5% og et annuitetslån med 30 års løpetid vil ekstra kostnad pr. år bli 1,105 millioner for dette lånet.

Hvis det gis støtte fra Enova på 2,7 millioner vil lånebehovet være 15,2 millioner. Dette fremkommer ved å ta totalkostnad på 19,41 minus egenkapital på 1,5 millioner minus 2,7 millioner.

- Se tabelloppsett over påvirkning på husleie bak i årsrapporten.

Basert på en gjennomsnittlig husleiekning på 1 440 pr. måned (uten solceller og støtte) vil dette gi et rentefradrag på ca. 254 pr. måned pr. leilighet det første året.

Nye vinduer og dører antas å gi en besparelse på strømregningen til den enkelte leilighet på ca. 17%.

Styrets innstilling

Styret legger fram saken som en orienteringssak, men ber generalforsamlingen beslutte om det skal etableres solceller som del av rehabiliteringen.

Dette stemmes det over i neste sak.

Forslag til vedtak:

Tatt til orientering.

✓ Vedtatt.

9. Etablering av solceller på tak.

Styret henviser til sak 8 mht beskrivelse . Se styrets innstilling under.

Styrets innstilling

Hvis borettslaget får støtte fra Enova til energiforbedring ønsker styret å inkludere installering av solceller i vedlikeholdsprosjektet. Hvis vi får støtte fra Enova på 2,7 millioner vil solcelleanlegget være "gratis" i tillegg til at vi får ca. 1 million til installering av nye vinduer og dører. Hvis vi ikke inkluderer solcelleanlegg, vil støtten fra Enova uansett bortfalle.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styret gis fullmakt til å etablere solcelleanlegg gitt støtte fra Enova.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret gis fullmakt til å etablere solcelleanlegg gitt at støtten fra Enova tilsvarende kostnad ved etablering av solceller.

✓ Forslaget ble vedtatt

10. Kameraovervåkning i garasjen

Fremmet av: Års Marie Tollerud, leil 3001.

Søknad om at det blir satt opp kameraovervåkning i garasjen. Det har vært en del innbrudd i biler.

Styrets innstilling

Forslaget avvises. Styret anbefaler ikke å installere kameraovervåkning i borettslagets garasjeanlegg. Ettersom politiet nedprioriterer saker med vinningskriminalitet selv med bildebevis, den avskrekkende effekten av kameraovervåkning er uklar, og det er sjelden det forekommer innbrudd eller forsøk på innbrudd i garasjeanlegget, mener vi kostnaden ikke står i forhold til nytten.

Prinsipielt mener styret det ikke kan forsvares at beboerne i Karlstadgata borettslag skal overvåke andre beboere. Styret er heller ikke villig til ta en slik monitoreringsrolle.

Styret anbefaler heller ikke å installere intelligent kameraovervåkning koblet til en ekstern alarmsentral,

grunnet sannsynlige kostnader forbundet med dette, og ettersom innbrudd i garasjen forekommer svært sjelden.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Følgende kandidater er forespurt og har sagt seg villige til å stille som kandidater til de respektive roller for angitt periode:

Valgkomitéens innstiller følgende kandidater:

Styreleder (1 år):

Vegard Håvik, Karlstadgata 6

Styremedlem (2 år):

Anne Dahl, Gøteborggata 1

Styremedlem (1 år):

Vegard Balstad, Gøteborggata 1

Varamedlem (1 år):

Kseniya Hladka, Gøteborggata 1

Kjersti Krog, Karlstadgata 6

Styremedlem Fredrik Lundblad Haarstad var ikke på valg, han ble valgt for 2 år på årsmøtet i Karlstadgata Borettslag i 2023.

Valgkomitéen har bestått av:

Ann-Mari Sletta, Gøteborggata 1

Ingunn Ellingsen, Gøteborggata 1

Ola Alme, Gøteborggata 1

Samtlige medlemmer av valgkomitéen stiller som kandidater til en ny periode (1år).

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Vegard Håvik

Følgende stilte til valg:

Vegard Håvik

Styremedlem (1 og 2 år)

Følgende ble valgt:

Vegar Balstad (1 år)

Anne Dahl (2 år)

Følgende stilte til valg:

Vegar Balstad
Anne Dahl

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kseniya Hladka
Kjersti Krogh

Følgende stilte til valg:
Kseniya Hladka
Kjersti Krogh

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Vegard Håvik

Følgende stilte til valg:
Vegard Håvik

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Dahl

Følgende stilte til valg:
Anne Dahl

13. Valg av valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ola Alme
Ingunn Ellingsen
Ann-Mari Sletta

Følgende stilte til valg:
Ola Alme
Ingunn Ellingsen
Ann-Mari Sletta

Vedtekter

for Karlstadgata borettslag org nr 931481797

vedtatt på ordinær generalforsamling den 13.06.2006, sist endret på ordinær generalforsamling 19.04.2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Karlstadgata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantessikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

(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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrepende 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(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 OBOS, 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.

HUSORDENSREGLER

For

KARLSTADGATA BORETTSLAG

Endring § garasje vedtatt i generalforsamlingen 13.06.2006. Endret i generalforsamling 09.05.2012. Endret i generalforsamling 18.04.2013. Endret i generalforsamling 19.05.2015. Siste endring/oppdatering ved styret.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Bruk leiligheten slik at du ikke sjenerer andre. Balkonger, vinduer el. trapper skal ikke brukes til lufting el. risting av tøy el. sengeklær. Dører til inngang, loft, kjeller og garasje skal holdes låst.

Andelseierne må følge bestemmelsene i husorden og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Det skal være navneskilt på dører, postkasser og ringetablå.

Grilling med gass- og elektriske griller er tillatt i gårdsrom, parseller foran leiligheter og terrasser i første etasje i gårdsrommet.

På balkonger er det **kun** tillatt å benytte elektrisk grill.

All grilling forutsetter at dette gjøres forsvarlig, og at det ikke er til betydelig sjenanse for naboer.

Det er ikke tillatt å plassere ut fakler og fakkelbokser på svalganger/inngangsgallerier. Lykter og glass med levende lys er tillatt.

Det er heller ikke tillatt å mate ville fugler på balkong eller galleri.

LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET

Det **skal** være ro i leiligheten mellom kl. 23.00 og 07.00.

Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet mellom kl. 08.00 og 19.30 på **hverdager**.

DYREHOLD

Dyrehold (hund/katt) er tillatt. De som har dyr må rette seg etter de offentlige vedtekter også på borettslagets eiendom. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets fellesarealer og det er ikke tillatt å la hunden gjøre fra seg i borettslagets bakgård. Styret vil håndheve bestemmelsene meget strengt.

RØYKING

Røyking er **forbudt** i borettslagets fellesområder innendørs, som for eksempel oppganger, heis, garasje og loft.

BAD, WC, KJØKKEN

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i ledningene fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet og det må bare brukes klosettpapir.

Vaske- og oppvaskmaskiner skal kun kobles til det kalde vannet.

Det er **IKKE** tillatt å montere avtrekksvifter til ventilasjonssystemet.

VASKERIET

Det vil bli slått opp regler for bruk av fellesvaskeriet. Instruks for vaskeriet og for bruk av maskinene må følges nøye. Vasking må **ikke** skje på søn- og helligdager eller på offentlige høytidsdager.

Vaskeriet er åpent mellom kl. 08.00 og 20.00 på **hverdager**.

GARASJE

Garasjeplassen skal **bare** benyttes til parkering av kjøretøy og utstyr i denne forbindelse. Andelseier har ikke anledning til å benytte plassen til andre formål/utleie uten godkjennelse fra styret.

Ved misbruk varsles andelseier av styret med frist for fjerning av ulovlige gjenstander.

Hvis dette ikke etterkommes, kan styret få gjenstander fjernet for eiers regning.

Ved inn- og utkjøring i garasjen **skal** det kontrolleres at kjøreporten lukkes etter passering.

MELDINGER OG HENVENDELSER

Meldinger fra borettslagets styre eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Alle klager skal skje skriftlig til styret.

LEIEKONTRAKTEN

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling og fremleie.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument

Byplankontoret

Slv

Bygningkontrollens reg.	Arbetssted (Matr.nr.) (Adresse)	Gjøteborggaten 1.m.fl./Helgesensgt.52 m.fl.	Journalnr.	82/1741
	Arbeidets og bygningens art	Boligblokk m/garasje	Innlevert	30.4.82
	Byggherre	OBOS, Hammersborg Torg 1, Oslo 1		
	Anmelder	Narud-Stokke-Wiig, Bennechesgate 1, Oslo 1		

SAS/MK

Sendes Park- og idrettsvesenet.

Til uttalelse oversendes vedlagt utomhusplan for ovennevnte eiendom.

Oslo bygningskontroll, den 21. januar 1983.

Sven Sandberg
Sven Sandberg
Fung. overark.

	Dato	Sign.
612 A	25.1	13
Direktør		
Anl.sjef		
Park.sjef		
Per.sjef		
Proj.sjef		
Tekn.sjef		
Utr.leder		
Økon.sjef		
Bc.holder		
Revisjon		
Fysisk		
Idrettskinn		
Hagebruk	X	
Arkiv		

25. 01. 83

GA/TN

612 A

././ Tilbakesendes med vedlegg bygningskontrollen.

Utomhusplan, dat. 15.12.82. kan anbefales godkjent.

I følge samtale med OBOS-gartneravd. 21. d.m. blir det plass for sykkelparkering i portrom ut mot Karlstadgt., som mures igjen.

Hagebrukskontoret må varsles når anlegget er ferdig opparbeidet.

Oslo, 31. januar 1983

Park- og idrettsvesenet

Olav Kvam
Olav Kvam
bem.

Gyda Austin
/Gyda Austin
landskapsarkitekt

Bygningkontrollens reg.	Arbetssted	Gjøteborggaten 1.m.fl./Helgesens gate 52 m.fl.	Journalnr.	82/1741
	Arbeidets art	Boligblokk b/Garasje	Innlevert	30.4.82.
	Bygningens art			
	Byggherre	OSOS, Hamneborg Torg 1, Oslo 1.		
	Byggemelder	Narut-Stolde-Wiig, Berncheegate 1, Oslo 1.		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesprosjektet, herunder erverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonkart vedlegges.

For bygningssjefen.

7 MAI 1982

EKSPEDISJONEN

Sendes tilbake til bygningkontrollen.

Gateopparbeidelsesprosjektet, herunder kloakk og erverv av gategrunn, er ordnet/~~ikke ordnet~~

Byggetillatelse kan meddeles/~~ikke meddeles~~.

Vannforholdene er i orden/~~ikke i orden~~.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23-09-1983

Oslo veivesen, den 22/9-83

A. Bjørnhus

Bygningkontrollens reg.	Arbetssted (Matr. nr.) (Adresse)	Karlstadgaten 6	Journalnr.	82/1741
	Arbeidets og bygningens art	1 stk. personheis	Innlevert	
	Byggherre	Karlstadgata Borettslag		
	Anmelder			

OSLO KOMMUNE

Heiskontrollen

J.nr. 88/84

Last: 8 personer

Hast.: 1,0/0,25 m/sek.

Heisen skal gå i støpt sjakt fra kjeller til 6. etasje med 7 stopp. 1-fløyede svingdører settes inn i sjakten ved hver etasje. Ildfast maskinrom over sjakt med adkomst gjennom dør. Heisstol av stålplater med én inngang som er utstyrt med bevegelig terskel uten dør.

Anmeldelsen kan godkjennes såfremt det bygningsmessige er anmeldt og godkjent.

Kontrollen med heisanlegg
Oslo, 25. juni 1984

O.E. Hansen
O.E. Hansen
heisinsp.

SAS/RJ

Tilbaksendes heiskontrollen.

De bygningsmessige arbeidene er anmeldt og godkjent.

Oslo bygningkontroll, den 2. juli 1984

Sven Sandberg
Avd. arkitekt.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27-06-1984

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse)	Gøteborggaten 1 m.fl./Helgesens gate 52 m.fl.	Journalnr.	82/1741
	Arbeids og bygningens art	Boligblokk b/Garasje	Innlevert	30.4.82.
Byggherre	OBOS, Hammarberg Torg 1, Oslo 1.			
Anmelder	Narud-Støkke- Wiig, Bernhehesgate 1, Oslo 1.			

15. OKT. 1984

S. Skarvnes.

OSLO BYPLANKONTOR
006890 17. OKT. 84
BIL. NR. 1/3

NH/1b - Jnr. 6890/84

GØTEBORGATA 1 M.FL./HELGESENS GATE 52 M.FL.
BOLIGBLOKK M/GARASJE
BYGNINGSKONTROLLENS EKSPEDISJON AV 15.10.84.

29-10-1984

Tilbakesendes bygningkontrollen.

Kvartalet er ifølge stadfestet plan av 20.10.81 (S-2562) regulert til byggeområde for boliger i 5 etasjer. Eksisterende bebyggelse på Karlstadgata 6 inngår i planen. Bebyggelsesplan for kvartalet ble vedtatt av bygningsrådet i møte 16.9.82.

På grunn av at huset er i dårlig stand, ønskes dette revet og erstattet med en boligblokk i 5 etasjer med 6 stk. 4-roms leiligheter og 3 stk. 2-roms leiligheter.

Det søkes om dispensasjon vedrørende overskridelse av grense for bebyggelse og vedrørende utnyttelsesgrad.

Såvidt vi kan se, er det kun terrassen i 1. etasje som overskrider grense for bebyggelse. Byplankontoret vil i henhold til bygningslovens § 7 anbefale at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen på dette punkt.

Ved å bygge nytt på eiendommen istedenfor å beholde eksisterende bebyggelse vil byggedybden øke med 3 m. Byplankontoret anser denne øking som ubetydelig og vil anbefale at det gis dispensasjon vedrørende utnyttelsesgraden slik at denne blir ca. 1,7 på OBOS' eiendom.

Ifølge reguleringsbestemmelsenes § 8 skal det vises 0,8 parkeringsplasser pr. 4-roms leiligheter og 0,4 pr. 2-roms leilighet.

Byplankontoret vil be om å få oversendt kart når bygningkontrollen har gitt påtegning.

OSLO BYPLANKONTOR, DEN 26 OKTOBER 1984
DETALJPLANAVDELINGEN

Jon Kr. Ellefsen
avdelingssjef

Harvor Strønstad
distriktsleder

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse)	Gøteborggaten 1 m.fl./Helgesens gate 52 m.fl.	Journalnr.	82/1741
	Arbeids og bygningens art	Boligblokk b/Garasje	Innlevert	30.4.82.
Byggherre	OBOS, Hammarberg Torg 1, Oslo 1.			
Anmelder	Narud-Støkke- Wiig, Bernhehesgate 1, Oslo 1.			

- 2 NOV 1984

S. Skarvnes.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 NOV. 1984

Saksbehandler:

A. Ivem /MK
J.nr. 8149/84

OSLO BRANN- OG TELESJESEN
J.nr. 8149 05.11.84
BEH. AV: AVD. III

Sendes Oslo bygningkontroll.

Anmeldelsen gjelder boligblokk med underetg./garasje og 5 etasjer. Grunnareal ca. 314m².

Eygget er planlagt oppført i branntrygge konstruksjoner. Bygget henger direkte sammen med øvrige bebyggelse via frittstående trappetårn og adkomstgalleri. Leilighetene vil få rømningsvei via luker i balkonggulv med fastmontert stige (stålbøyer innstøpt i betongflate). De nederste og øverste leilighetene går over 2 etasjer med innvendig trappeforbindelse.

Anmeldelsen anbefales etter byggebeskrivelser og på følgende betingelser:

1. Dører merket rød S utføres branntrygg A 60.
2. Dører merket rød F utføres flammestoppende F 30 m/ selvlukker.
3. Vegger i garasjen merket rødt må utføres i brannklasse minst A 60.
4. Rømningsluker i balkonggulv må konstrueres slik at de lett kan åpnes uten bruk av verktøy.
5. Port i garasjen merket rød S utføres i brannklasse A 60, og den må utstyres med slagdør for rømningsvei.
6. Porten kan holdes i åpen stilling ved hjelp av magnetholder som styres av røykdetektorer som plasseres på hver side.
7. Garasjen må utstyres med mekanisk ventilasjonsanlegg i samsvar med bf.'s kap. 38:533.
8. Garasjen må utstyres med husbrannslanger i samsvar med vedlagte retningslinjer.
9. Anmelder må sørge for å overbringe vedlagte retningslinjer til ventilasjonskonsulenten.

Oslo brannvesen, 21. november 1984

Bygningsavdelingen

K. Aarland
Knut Aarland
fung. overingeniør

Asbjørn Ivem
Asbjørn Ivem
overbrannmester

Bygningkontrollens reg.	Arbeidssted (Matr. nr.) (Adresse)	Osloborggt. 1. etg. / Helgesensgt. 82m. etg.	Journalnr. 82/1741
	Arbeidets og bygningens art	Helligblokk n/garasje	Innløst 30.4.82
Byggherre	OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 Oslo 1		11 NOV. 1985
Anmelder	Harald Steinar Wiig, Banneshegt. 1, Oslo 1		<i>S. Skarnis</i>

Saksbehandler:
E. FROST/AR
S.nr. 6055/85

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
25-03-1985

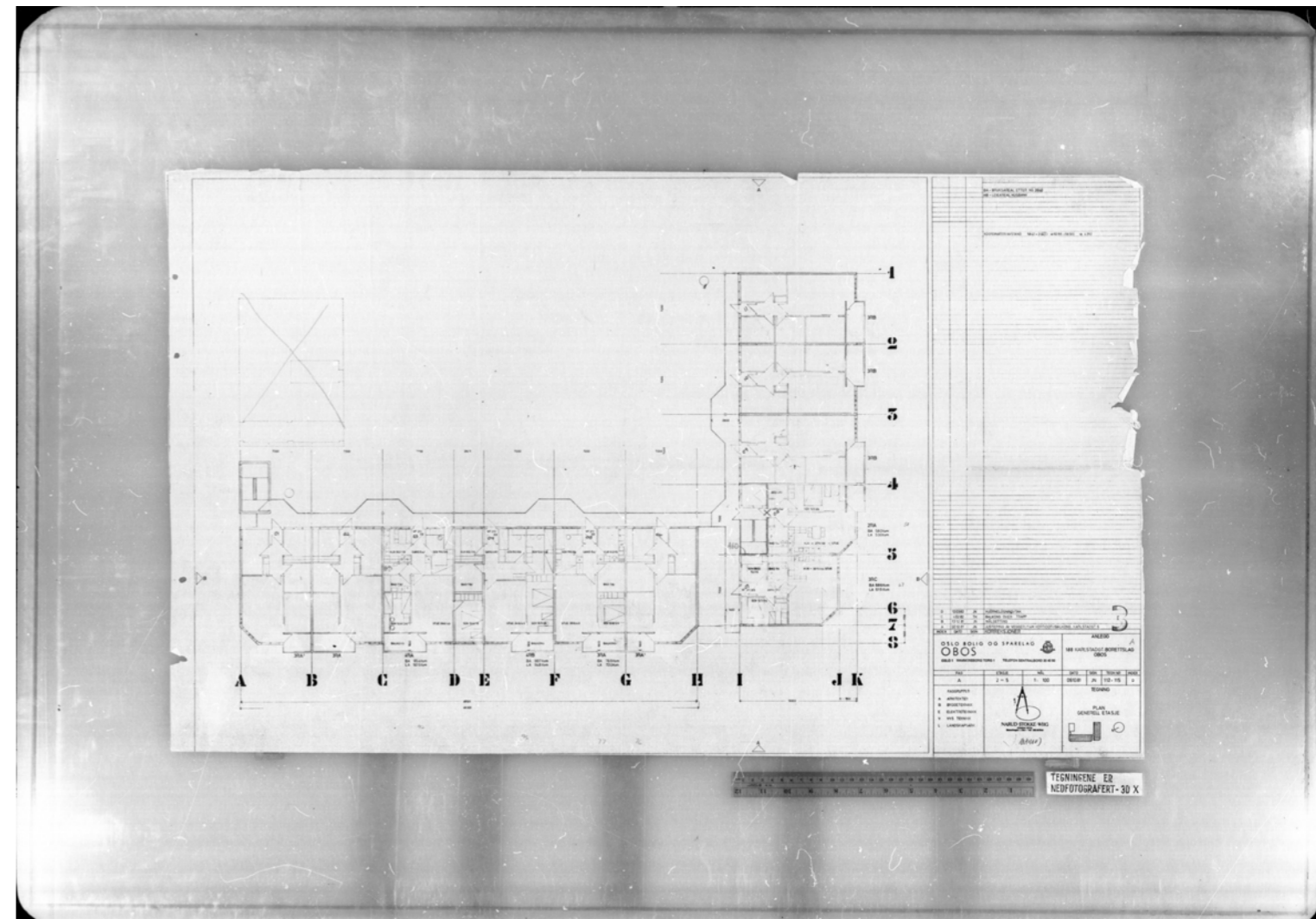
Sendes Oslo bygningskontroll via Oslo helseråd

Ørdigattest anbefales.

Oslo brannvesen, den 25. november 1985

Brannforebyggende avdeling

Vile Kristiansen
Farg. brannvesen



Nabolagsprofil

Gøteborggata 1 - Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	4 min	0.3 km
Sofienberg Linje 17	5 min	0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	12 min	0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	15 min	1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min	1.9 km

Skoler

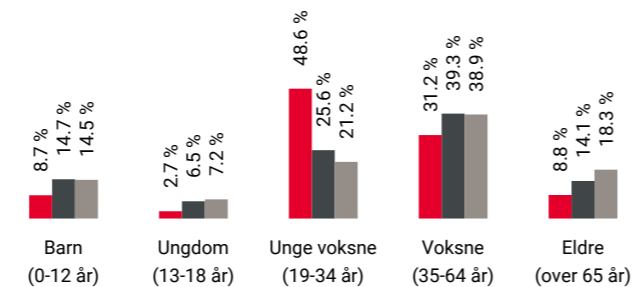
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	7 min	0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	10 min	0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	13 min	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	4 min	0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	23 min	1.8 km
Hersleb videregående skole	11 min	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	12 min	0.9 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Freiaparken/Sofienbergpar...	2 019	1 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	3 min	0.2 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min	0.3 km
Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	4 min	0.3 km

Dagligvare

Kiwi Rodeløkka	2 min	
Kiwi Københavngata	4 min	

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

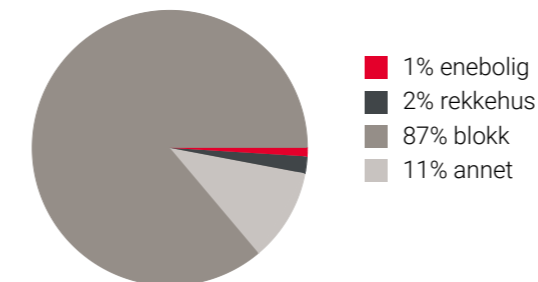
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Sofienbergparken balløkke Ballspill	2 min	0.2 km
Sofienberg ungdomsskole Aktivitetshall, ballspill	5 min	0.4 km
Fitness24Seven Grünerløkka	7 min	
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min	

Boligmasse



«Utmerket beliggenhet, med godt kollektivtilbud og rekreasjonsområder (museer, parker, uteliv og restauranter).»

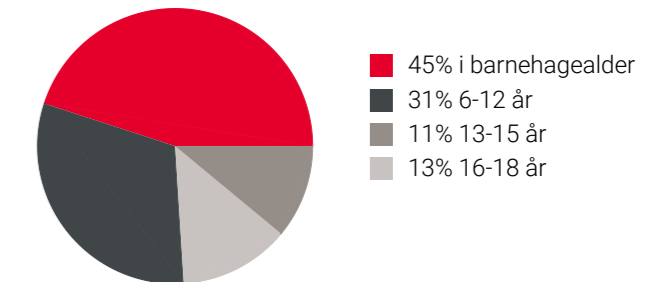
Sitat fra en lokalkjent



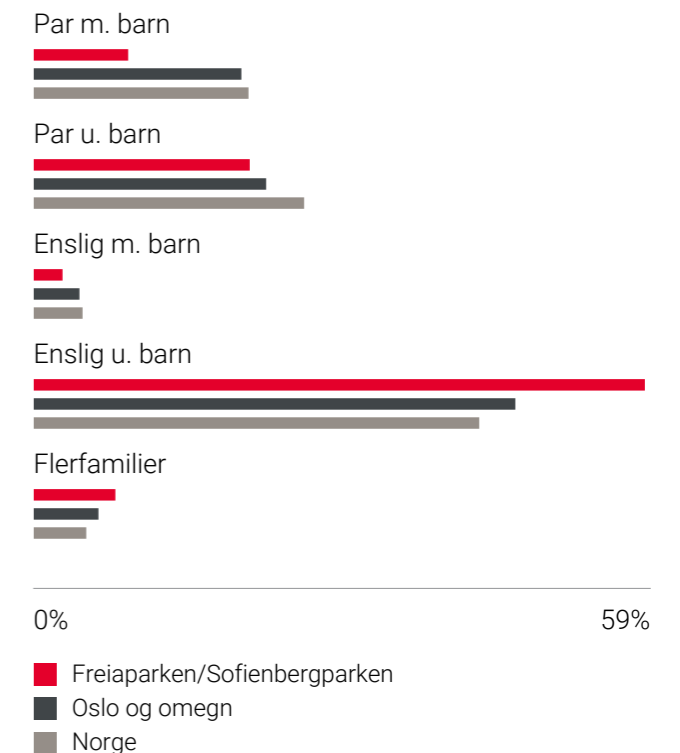
Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	11 min
Boots apotek Grünerløkka	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

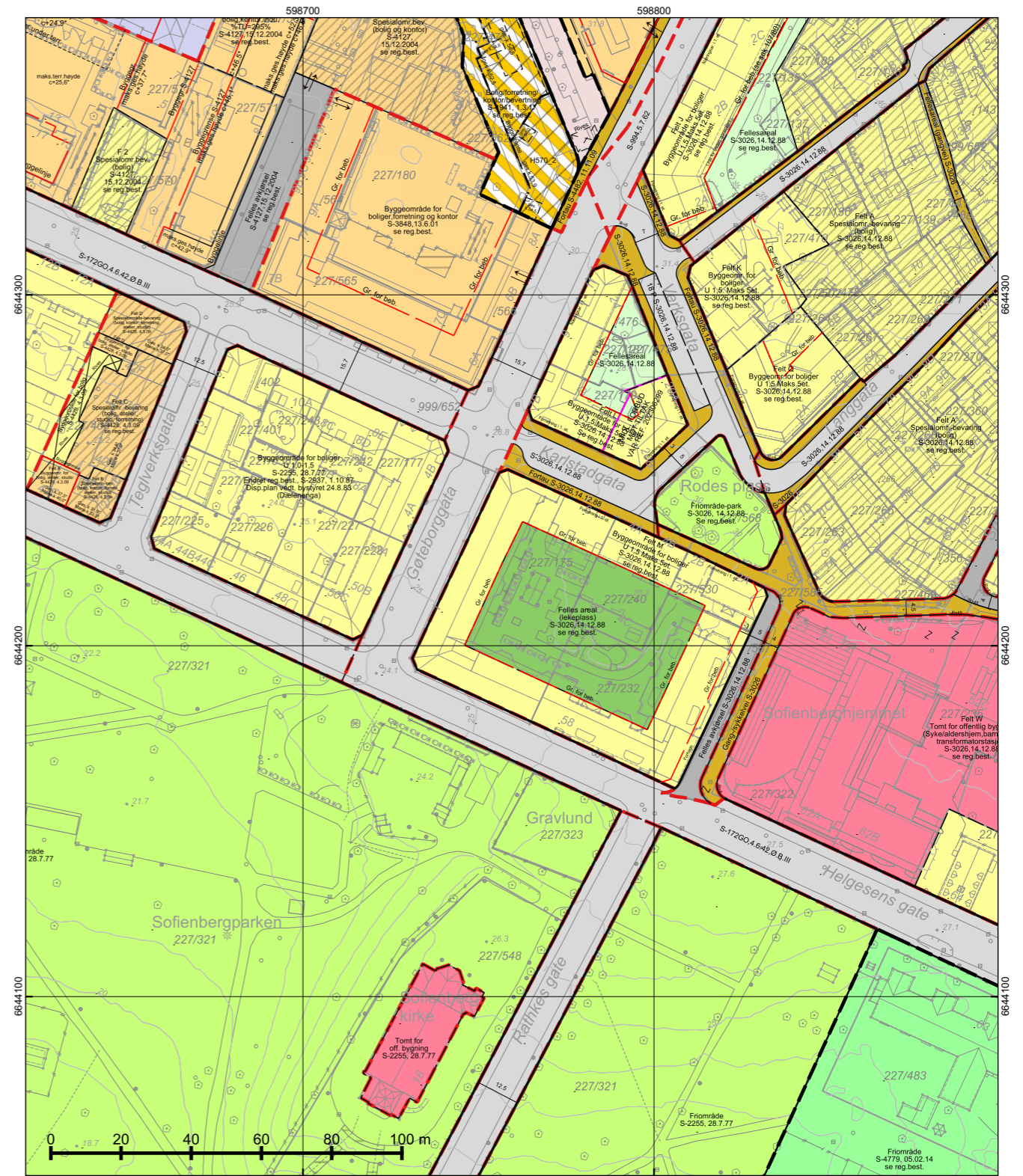
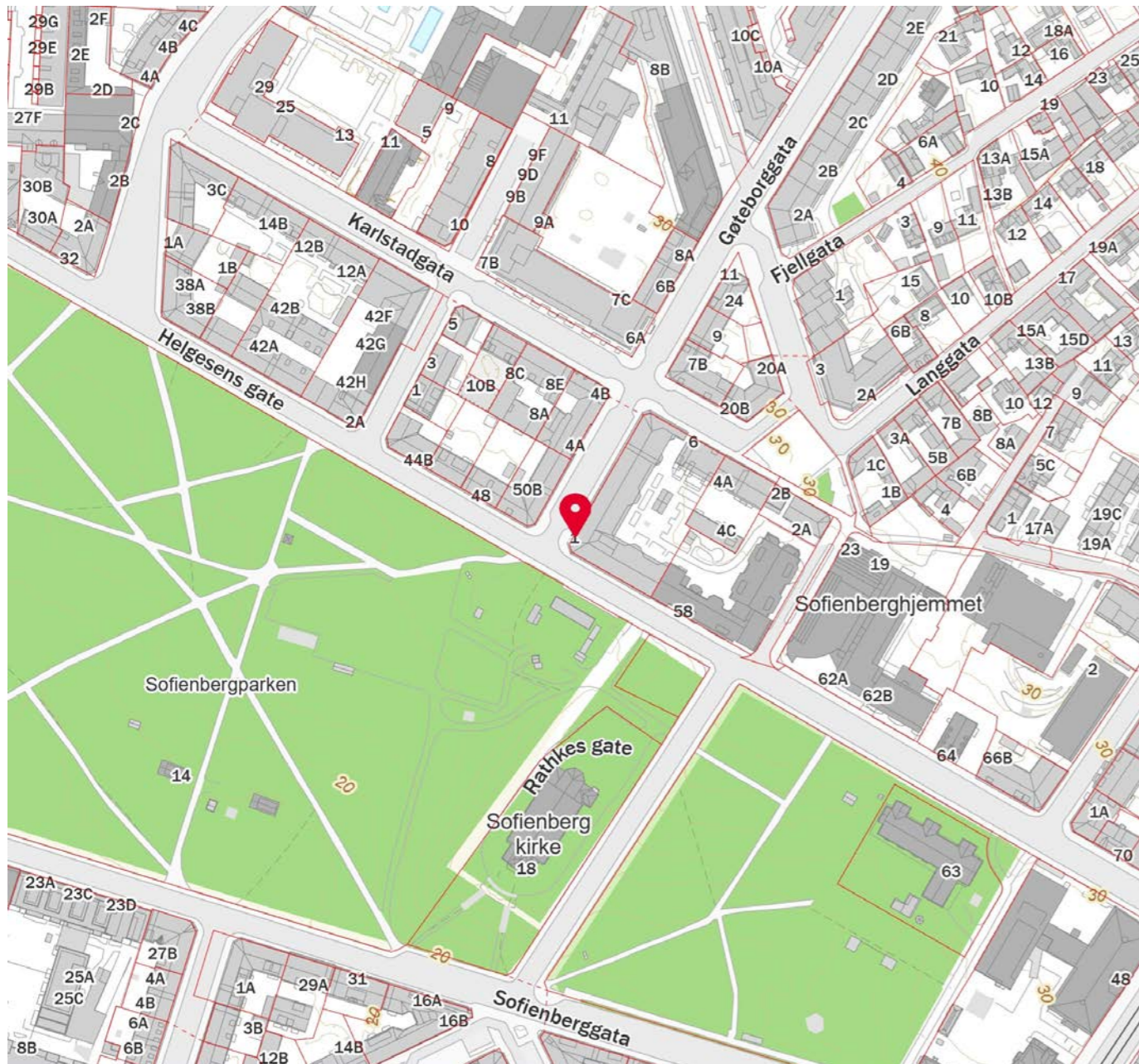
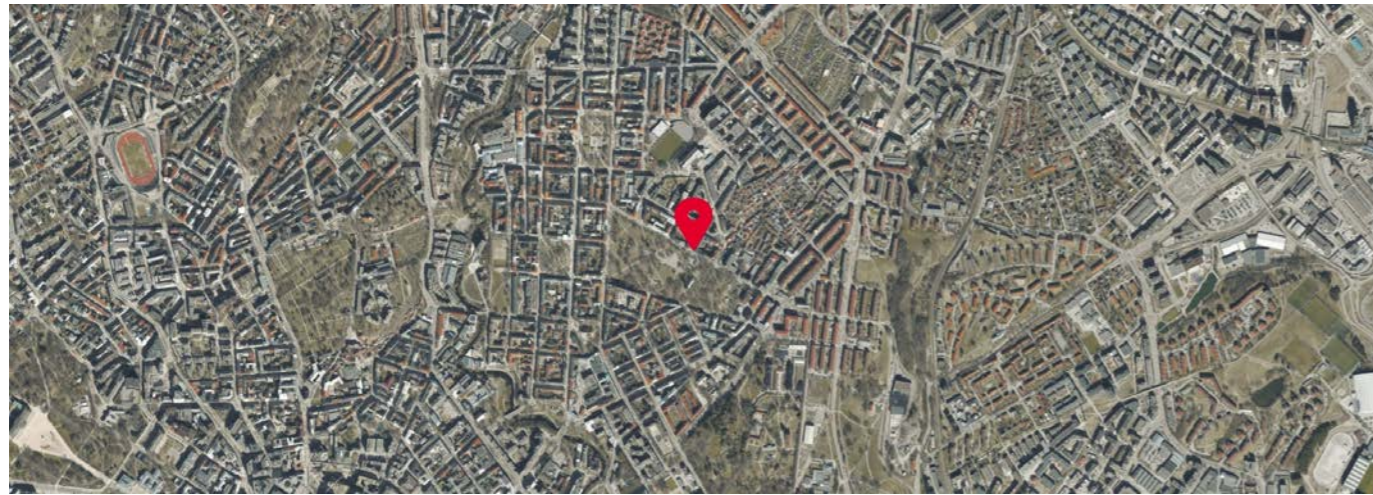


Familiesammensetning



Sivilstand

	Nabolaget	Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%









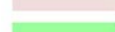
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydeferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

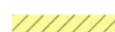
<p>Dato: 23.04.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 320572/ 86489570 Adresse: GØTEBERGGATA 1 Gnr/Bnr: 227/175</p>	<p>Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV Kommentar:</p>	



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







TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


-  40 - Friområde/park
-  70 - Felles avkjørsel
-  72 - Felles lekeareal
-  73 - Felles gangareal
-  74 - Felles gårds plass
-  110 - Bolig m.tilh. anlegg
-  140 - Bolig/forr./kontor
-  143 - Kontor/bolig
-  144 - Forr./bolig
-  150 - Industri m.tilh.anlegg
-  160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
-  310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
-  312 - Fortau
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  330 - Parkering/utfartsparkering

-  1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  2014 - Gatetun
-  3040 - Friområde




-  660 - Spesialområde bevaring bolig
-  664 - Spesialområde bevaring blandet



-  RbBevaringGrense
-  RpAngittHensynSone
-  RpAngittHensynGrense

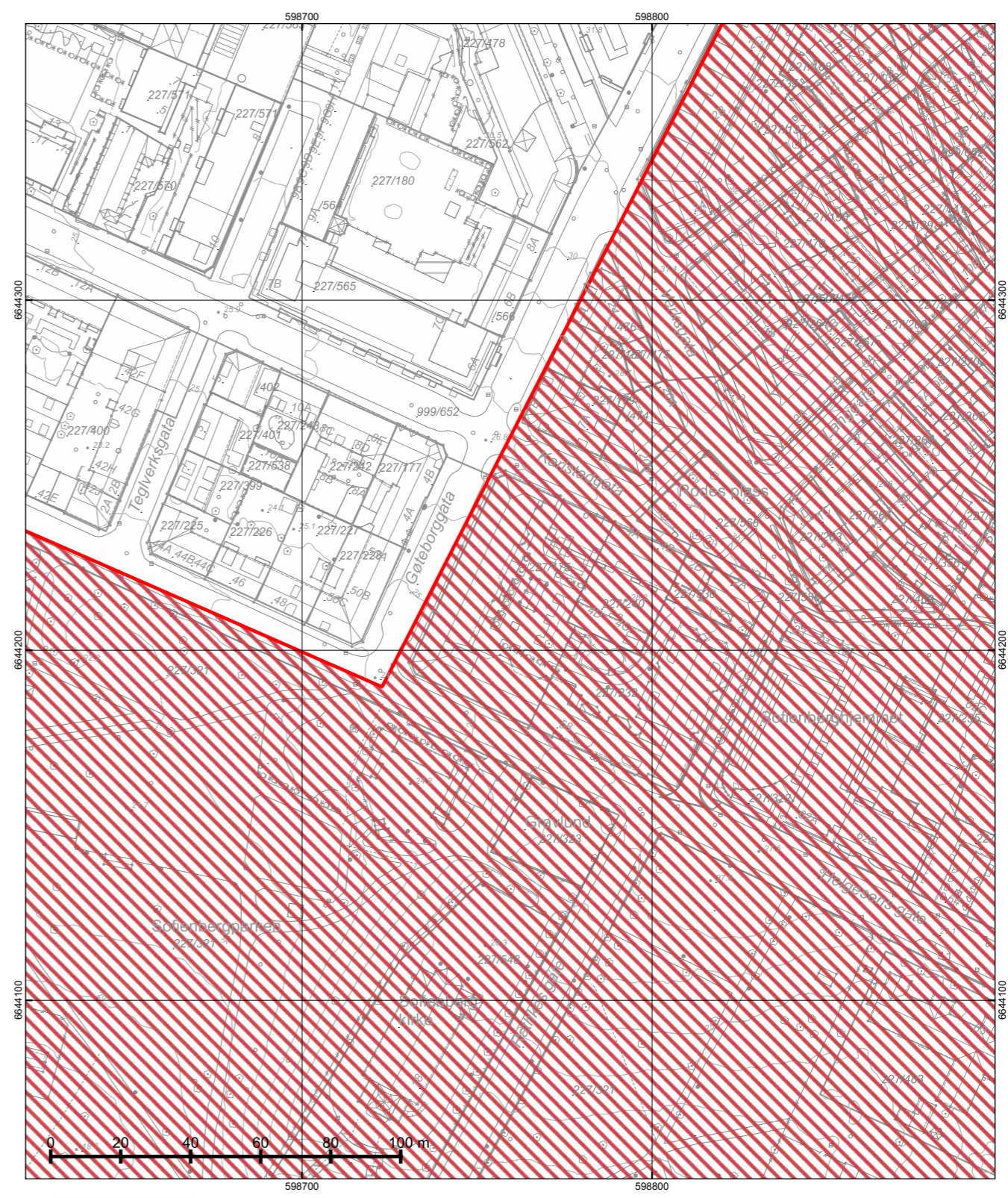
-  70 - Felles avkjørsel
-  76 - Felles underjordisk anlegg
-  312 - Fortau
-  317 - Offentlig gang-/sykkelvei
-  913 - Formålvavgrensning
-  930 - Reguleringslinje
-  964 - Regulert u-gradgrense
-  Formålgrense

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

-  RpRegulertHøyde

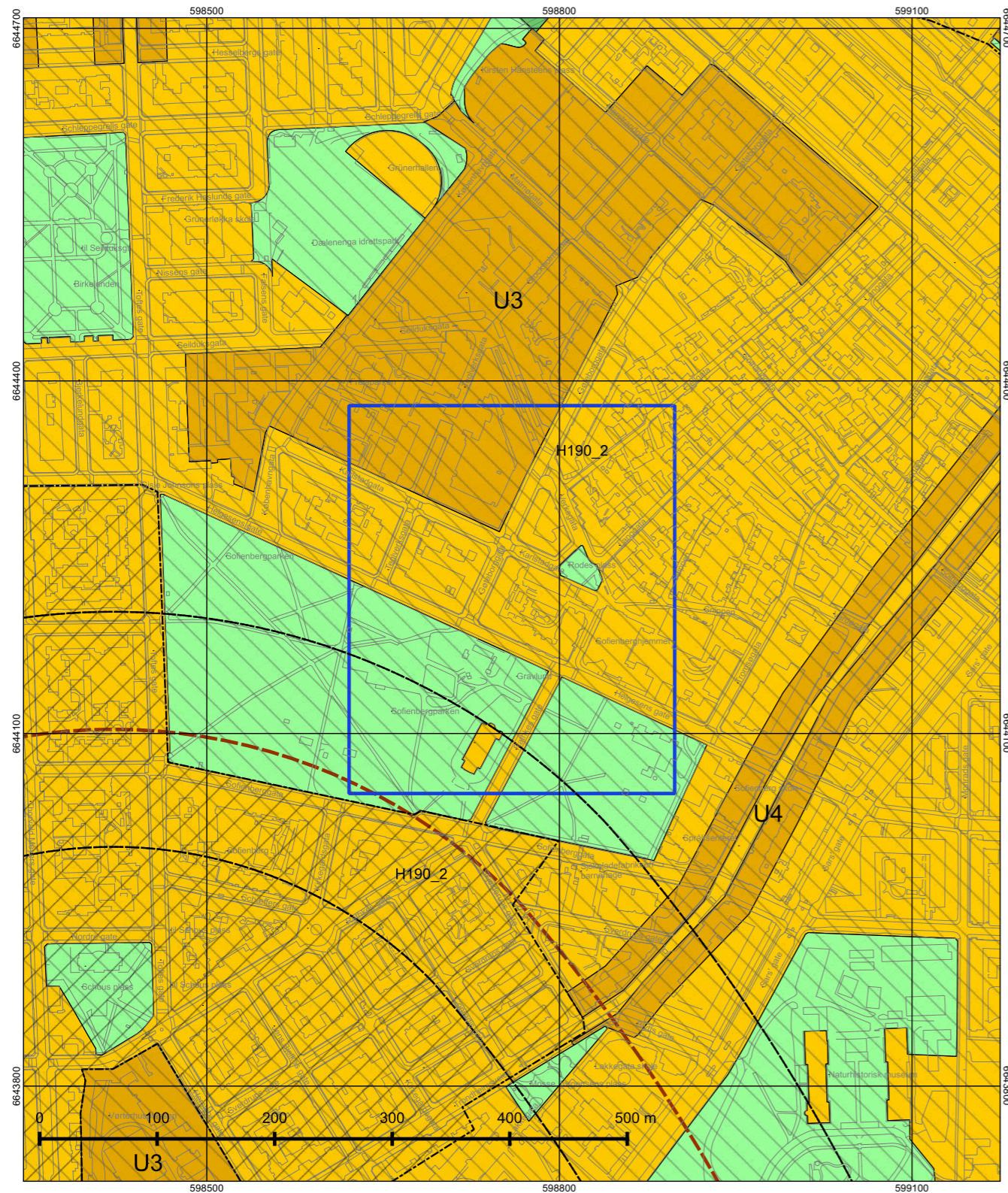
-  Grense for bebyggelse
-  Byggegrense
-  Bygning som forutsettes revet
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

-  Oppheving av eiendomsgrense
-  Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 23.04.2024 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 320572/ 86489570	Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV	
	Adresse: GØTEBORGGATA 1	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 227/175			



Tegnforklaring - kommuneplan

- | | | | |
|-----------|--|--|---|
| ----- | Farled | | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
| —■— | Fjernveg (tunnel) | | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
| —■— | Fjernveg | | Bane, eksisterende |
| —■— | Markagrense | | Havn, eksisterende |
| - - - - - | Plangrense | | Havn, fremtidig |
| —+— | Sporveg (tunnel), fremtig | | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
| —+— | Sporveg (tunnel), eksisterende | | Grønnstruktur, eksisterende |
| —+— | Sporveg, eksisterende | | Grønnstruktur, fremtidig |
| —+— | Sporveg, fremtidig | | Forsvaret |
| —+— | Jernbane (tunnel), fremtidig | | LNF-areal, eksisterende |
| —+— | Jernbane (tunnel), eksisterende | | LNF-areal, fremtidig |
| —+— | Jernbane, eksisterende | | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
| —■— | Turvei | | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
| | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) | | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
| | T-banestasjon (ikke juridisk) | | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
| | Jernbanestasjon (ikke juridisk) | | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| —■— | Banetrase (ikke juridisk) | | Farled |
| —■— | Fjordtrikk (ikke juridisk) | | Småbåthavn, eksisterende |
| —■— | Samferdsel (ikke juridisk) | | Småbåthavn, fremtidig |
| | Eksisterende kollektivknutepunkt | | Naturområde |
| | Fremtidig kollektivknutepunkt | | Friluftsområde |
| | Spredt boligbebyggelse | | Ytre by (utviklingsområder) |
| - - - - - | Bestemmelsesgrense | | Indre by (utviklingsområder) |
| · · · · · | Aktivitetssone marka | | H570 - Bevaring kulturmiljø |
| | | | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl. |
| | | | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering) |
| | | | H810_2 - Krav om felles planlegging |
| | | | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger) |
| | | | H820_2 - Omforming (trafostasjoner) |
| | | | H110 - Nedlagsfelt drikkevann |
| | | | H190 - Andre sikringssoner |
| | | | H310_1 - Kvikkleire |
| | | | H310_2 - Steinsprang |
| | | | H320_1 - Stormflo |
| | | | H320_2 - Elveflom |
| | | | H390 - Deponi |

Dato: 23.04.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 320572/86489570
Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Gøteborggata 1
0566 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Lindy Helgesen

Telefon: 988 07 066
E-post: lindy.helgesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre