

aktiv.



Fossveien 12C, 0551 OSLO

**Lys og lekker 3-roms i høy 1.etg -
2,9m takhøyde - Peis - Fransk
balkong - Attraktiv beliggenhet
-Ingen dok. avgift**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandlie

Mobil 970 09 919

E-post andreas.strandlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 421 026,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 7 330 588,-
Felleskostn.: Kr 7 575,-
Selger: Hilde Grøndahl Tangen
Rune Meier

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 77/84 kvm
Tomtstr.: 665.7 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 32
Andelsnr.: 3
Oppdragsnr.: 1008250210

Lys og lekker 3-roms i høy 1.etg - 2,9m takhøyde - Peis - Fransk balkong - Attraktiv beliggenhet

Velkommen til en klassisk og lekker 3-roms leilighet i Fossveien 12C! Dette er én av løkkas mest ettertraktete adresse, med en stille og tilbaketrukket beliggenhet rett ved Akerselva og flotte grøntomgivelser. Her får du klassiske detaljer som peis, takhøyde på cirka 2,9 m, samt originale trebjelker og teglsteinsvegg som setter et sjarmerende preg på boligen. Fra kjøkkenet har du tilgang til en praktisk fransk balkong. Med en gang du går ut døren har du alt av fasiliteter rett i nærheten.

Verdt å merke seg:

- Stor 3-roms med svært attraktiv beliggenhet
- 2 store og gode soverom
- Peis
- Takhøyde på 2,9 meter
- Godt med lagringsplass i 3 boder
- Varmtvann og internett inkludert i felleskostnader

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	75
Nabolagsprofil	80
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 77 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 84 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 77 m² Entré/Gang, Bad/wc, 2 soverom, Stue/Kjøkken

BRA-e: 1 m² Bod i trappeoppgang

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Andelen:

Leiligheten er oppmålt til ca. 77,2 m² og avrundet ned til 77 m².

Bod:

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren med gulvareal på ca. 6 m².

Leiligheten disponerer en bod i trappeløp med gulvareal på ca. 1 m².

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på ca. 3 m². men arealet er ikke målbart areal grunnet skråtak. i

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av

utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

665.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på 665,7 kvm. Tomten er pent opparbeidet og har en fin bakgård.

Beliggenhet

Denne attraktive adressen ligger midt på Grünerløkka – perfekt plassert mellom idylliske Akerselva og det pulserende bylivet i området. Her får du det beste av begge verdener: rolige turområder og et bredt utvalg av fasiliteter rett utenfor døren.

Grünerløkka regnes som en av Oslos mest sjarmerende bydeler, kjent for sitt levende folkeliv og grønne parker. I nærområdet finner du et rikt utvalg av butikker, kaféer, restauranter og utesteder. Blant de mange populære møteplassene kan vi nevne Le Benjamin, Delicatessen, Villa Paradiso, Parkteatret, Fru Hagen, Ryes og Blå. Olaf Ryes plass er et naturlig samlingspunkt med markedsdager, boder fra lokale butikker, matopplevelser og tivoli for de minste – en opplevelse man ikke vil gå glipp av som beboer. Handlegaten Markveien byr på enda flere butikker og servicetilbud, mens kulturinteresserte har kort vei til Dansens Hus, Riksscenen, DOGA og Ringen Kino.

På andre siden av Akerselva finner du Vulkan-området – et trendy kultur- og næringsområde med den populære Mathallen, spennende restauranter, barer og treningsmuligheter. Her finner du blant annet BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Smelteverket og Fyrhuset Kuba.

Akerselva ligger bare et steinkast unna og inviterer til hyggelige spaserturer eller løpeturer langs elvebredden – fra sentrum og helt opp til Maridalen og Nordmarka. Området byr også på flere treningssentre, Grünerhagen ballplass, Ringnes Park med kino, SATS og Meny, samt enkel tilgang til Oslo sentrum til fots eller på sykkel.

Offentlig kommunikasjon er svært godt dekket. Fra nærmeste trikkestopp (300 m) går linjene 12, 15 og 18. I tillegg har du busstopp for linje 30 i Toftes gate, linje 21, 33 og Flybussen fra Sannergata, samt buss 34 og 54 fra Telthusbakken.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Per Åge Køste

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Klassisk bygård fra 1898 oppført over 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Yttervegger antas å være oppført med doble teglstensvegger. Utvendig pusset og malte overflater i mur m/ ornamenter, konsoller og dekorbånd i fasaden. Slemmet og malt mot bakgård. Etasjeskillere i trebjelkelag antatt isolert med stubbloftsleire. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein med snøfanger. Grunnmur og fundamenter i uisolert naturstein/ teglstein. Antatt fundamentert på påler og leire som er klassisk for området. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre. Tidstypisk kjeller med sprekker i murverk.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3:

Vinduer - TG 2

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduene fungerer som forventet med tanke på alder og konstruksjon, men det er observert værslitasje på utvendige flater samt sig i enkelte karmen. Dette har ført til stedvis avskaling og brudd i treverket nederst på karmene mot Fossveien 12. Vinduer er fra 80-tallet, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Dører - TG 2

Døren har på et tidspunkt blitt renoveret iflg. tidligere salg. God funksjon med tanke på alder.

INNVENDIG**Overflater - TG 2**

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv:

Parkett er ikke lagt i henhold til produsentens leggeanvisning, noe som har ført til at skjøtene stedvis har glidd fra hverandre. Overflaten viser merker og sår som følge av bruksslitasje over tid. Stedvis noe knirk og svai. I entréen er det registrert stedvis bomlyd under fliser, noe som indikerer mangelfull vedheft mot underlaget. Det er også

observert riss i fuger. Vegg og himling.

Overflater på vegg og himling bære preg av varierende standard og tilstand. Overflater synes å ha en normal funksjon tatt alder på bygget og skjevheter i betraktning. Eldre boligblokker vil alltid ha noe loddavvik, retningsavvik, setninger og ujevnheter som er registrert i andelen. Sprekk og løs puss på synlig tegl. Enkelte av overflatene og avslutninger fremstår med en ufagmessig utførelse. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG 2

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noe nivåforskjeller/ ujevnheter ved nivellering av stue og hovedsoverom , der det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll. Det er registrert variasjoner på +- 23 mm. på gjennomgående mål og på 2 meter er det +- 15 mm. i nivåforskjell. Noe høydeforskjell mellom rommene. Det er registrert noe knirk og svai noe som er naturlig på eldre bjelkelag.

Radon - TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe og ildsted - TG 2

Ildfast stein har sprekker. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er i flere salg i borettslaget opplyst om renovering av pipeløp ifm. renovering av tak, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Kontakt styret for info. Popen er plassert slik at 3 sider er synlig i denne andelen og pipevang mot naboen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Innvendige dører - TG 2

Dørene synes å ha en normal funksjon. Noe løse vridere. Det er registrert noe varierende grad av slitasje på enkelte dører med bruksmerker og sår. Noe knirk i terskler.

VÅTROM

Generell - TG 2

Uten fullstendig dokumentasjon og prosjektering kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Overflater vegger og himling - TG 2

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert riss og sprekker i enkelte flisfuger, samt bomlyd under noen fliser, noe som indikerer mangelfull vedheft til underlaget. Slike forhold kan utvikle seg over tid og føre til ytterligere svekkelse av overflaten.

Overflater Gulv - TG 2

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fuger. Fra flis ved terskel til sluk i dusjhjørnet er det registrert ca. 27 mm. høydeforskjell, men det registrert enkelte søkk og svanker. Det er registrert riss og sprekker i enkelte flisfuger, samt bomlyd under noen fliser, noe som indikerer mangelfull vedheft til underlaget. Slike forhold kan utvikle seg over tid og føre til ytterligere svekkelse av overflaten.

Sluk, membran og tettesjikt - TG 2

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er plassert en inspeksjonsluke under servant for tilgang til rørtilførsel og strømpunkt dekket med enkelt deksel. Luken er montert i våtsone uten synlige tettedetaljer eller dokumentert tetting mot membran, noe som ikke er i tråd med gjeldende krav til utførelse i våtrom. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og skade over tid.

Sanitærutstyr og innredning - TG 2

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Noe svelling under innredning og sokkel/dekkplater. Innredning synes å ha en normal funksjon.

Ventilasjon - TG 2

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak. Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens krav til mekanisk avtrekk på våtrom og manglende tilluft.

KJØKKEN

Overflater og innredning - TG 2

Det er påvist at overflater har noe skader. Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller av skuffer og skap uten at det er registrert større negative avvik, utover alder og slitasje som er tatt i betraktning ved vurdering av innredningen. Panelplater bak oppvaskkum viser tegn til svelling og fremstår som lite egnet materiale i fuktutsatt sone. Det er registrert enkelte løse hengsler og justeringsbehov på skapdører, som påvirker funksjon og brukervennlighet.

Det er normalt at innredninger og fronter utsettes for slitasje over tid, og mindre skader betraktes derfor som normale overflateavvik. Det er ikke registrert montert Waterguard eller komfyrvakt, noe som ikke er i tråd med dagens krav til sikkerhet og vannskadesikring..

Avtrekk - TG 2

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

Punktet må ses i sammenheng med punktet "ventilasjon".

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG 2

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør-systemet på vannledninger er ikke merket.

På kjøkkenet mangler det endetettinger på rør-i-rør-systemet. Dette innebærer at eventuelle lekkasjer i rørene ikke vil bli ledet tilbake til fordelerskapet, men i stedet renne ut i oppvaskbenkeskapet. Manglende endetettinger svekker lekkasjesikkerheten og øker risikoen for skjulte vannskader. I tillegg er det ikke montert en Waterguard eller annen lekkasjestopper i oppvaskbenkeskapet, noe som kunne ha bidratt til å oppdage og begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje. Uten slik sikring kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid og føre til fuktskader i skap, gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Avløpsrør - TG 2

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ventilasjon - TG 3

Ingen ventilerings utover åpning av vindu. Punktet må sees i sammenheng med "Ventilasjon", hvor det er påpekt manglende tilluft på kjøkkenet. Bygningen har naturlig ventilasjon, noe som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i nyere bygg, og det gis derfor normalt grunnlag for tilstandsgrad 2, da dagens krav til luftmengder og ventilasjonsløsning ikke er oppfylt – til tross for at dette var vanlig praksis for boliger/leiligheter oppført i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert, da det krever måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1-vurdering etter NS 3600.

Elektrisk anlegg - TG 2

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse; Vinteren 2024 var det tett avløp på terrassen i øverste etasje. Dette førte

til at det rant vann nedover i etasjene.

Styret håndterte dette og skadene ble utbedret. Åpnet og tørket. Styret har dokumentasjon.

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

Ja

Beskrivelse; Rotter i kjelleren, styret håndterte saken.

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

Ja

Beskrivelse; Kontroll av el-anlegg i leiligheteten 03.03.2023, avsluttet 19.04.2023.

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?

Ja

Beskrivelse; Rotter i kjelleren, styret håndterte saken.

Standard

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år

- Motersykkel og moped: 3 100 kroner for ett år
- El-bil : 2 090 kroner for ett år
- El-motersykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

93242172

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring. Det er varmekabler på badet.

Energikarakter

G

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 6 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 693 203

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 772 811

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

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

Felleskostnader inkludert nedbetaling av lån og renter, varmtvann, kabel-tv, samt de generelle kostnadene til borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 575

Andel Fellesgjeld

Kr 421 026

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.07.2025

Andel fellesformue

Kr 29 940

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

BORETTSLAGET FOSSV 12

Organisasjonsnummer

955251164

Andelsnummer

3

Om borettslaget

Borettslaget Fossveien 12 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Org. nr. 955251164.

Styrets arbeid 2024:

- To dugnader ble gjennomført, samt 5 styremøter.
- Vi hadde en skadesak ifm vannlekkasje fra takterrassen i 5 etasje oppgang C som førte til vannskader i fere leiligheter i oppgang A/C. Daværende forsikringsselskap Tryg ble involvert og arbeidet med utbedring av de berørte leilighetene ble ferdigstilt i Q2.
- April 2024 byttet vi forsikringsselskap fra Tryg til Gjensidige forsikring - årlig kostnader for byggforsikring ble redusert fra 550,000 kr til ca 140,000kr, en årlig besparelse på over 400,000.
- Sterk økning i kostnader av kommunale avgifter, strøm, renter mm førte til at vi likevel måtte øke felleskostnadene i starten av året, slik at vi kunne budsjetere for overskudd. Man har budsjetert for overskudd også i 2025 uten behov for økning av felleskostnader. Per i dag er det ikke behov for ytterligere økninger i felleskostander.
- På sikt er det behov for oppussing av oppganger og vinduer, men grunnet den økonomiske situasjonen så forventet styret å starte opp med dette. Det anbefales at nyt styre ser på om det kan være hensiktsmessig å starte prosessen i 2025, hvor blant annet muligheten for offentlig tilskudd til nye vinduer vurderes. Det ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget gjennom Sofenberg elektro i Q4, kun små utfordringer ble identifisert, tilbud om utbedring har blitt etterspurt.
- Årlig sjekk av brannvarslingssystemet ble gjennomført av Elotec
- Callingssystemet i C oppgangen ble fiksset etter varsel om feil.
- Det ble også varslet om potensielle roter i kjelleren mot slutten av Q4 - 1. halvår av 2025 har vi hatt fere runder med forsikringsselskap/ anticimex for å få fernet problemet. Etter siste tatingsarbeid utført av anticimex har det ikke vært tegn til roter i borettslaget.

Styrets arbeid 2025:

- Man har budsjetert for overskudd også i 2025 uten behov for økning av felleskostnader. Per i dag er det ikke behov for ytterligere økninger i felleskostander.
- Det ble varslet om potensielle roter i kjelleren mot slutten av Q4 - 1. halvår av 2025 har vi hatt fere runder med forsikringsselskap/ anticimex for å få fernet problemet. Etter siste tatingsarbeid utført av anticimex har det ikke vært tegn til roter i borettslaget.
- Vi har gått inn i avtale om Fibernet med Obos net, som vil redusere kostnadene med 50kr per enhet per måned (total besparelse på 12000kr årlig), fibernetet er også mer

stabil og raskere enn tidligere (fra kollektiv 100 gjennomTelia til 1000/1000 ms).

Implementering pågår i Q2 2025 med oppstart senest 1 juni.

- Ifm fbernet implementering fra elektriker inne for å klargjøre det elektriske systemet. Samtidig ble det også installert overspenningsvern og oppdaget to jordingsfeil (varmekabler mot gate og varmtvannstank) av selskapet. Jordingsfeilen ble rettet opp av Sofenberg elektro.
- Vi jobber med å innhente tilbud for utskiftning av varmtvannstank til oppgang B grunnet alder (samme tank som hadde jordingsfeil), samt utskifting av kraner, ferne kran og montere ny hovedkran.
- Arborist er også bestilt for å beskjæring av trærne i bakgårde, samt felle et tre mot Marselis gate 29 og fering av fuglerede.
- Vår-dugnad gjennomført 15.05.25 - inkludert vernerunde.

Svar fra styret:

Det er planlagt at oppganger og vinduer skal pusses opp. Det er ikke innhentet noe pristilbud på dette, men det vil føre til at fellesgjelden og felleskostnader vil økes. Dette skjer mest sannsynlig om 2-3 år, men må gjennom generallforsamling før dette kan vedtas.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207562831

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,70%

Restsaldo 1 780 569,00

Innfrielsesdato: 30.09.2043

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207562858

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,70%

Restsaldo 1 049 667,00

Innfrielsesdato: 30.06.2046

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207943428

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,70%

Restsaldo 3 972 454,00

Innfrielsesdato: 30.04.2051

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett av eiendommen. Det er intern forkjøpsrett i borettslaget, samt obos forkjøpsrett.

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett.

(2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.

(3) 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.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet til borettslaget. Dette vil bli vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for spørsmål.

Styregodkjennelse

Det er styregodkjennelse på nye andelseiere.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Det er ikke tillatt med dyrehold. Det er mulig å søke styret om godkjenning til unntak.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 32 i Oslo kommune. Andelsnr. 3 i BORETTSLAGET FOSSV 12 med orgnr. 955251164

Tinglyste heftelser og rettigheter

1986/71722-1/105 06.11.1986 BEST. OM ADKOMSTRETT

Bestemmelse om bruksrett

Rettighetshaver kvartal 23 02 02

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1990/44641-1/105 23.07.1990 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

Beløp: NOK 1 383 990

Panthaver: OBOS EIENDOMSFORVALTNING A/S

LØPENR: 1089213

2002/62290-1/105 24.09.2002 ** FORHØYELSE

FORHØYET TIL NOK 1,683,890

2016/1036482-1/200 09.11.2016 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 2 500 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

Uomsettelig

ELEKTRONISK INNSENDT

2016/1049855-1/200 14.11.2016 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 1 950 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

Uomsettelig

ELEKTRONISK INNSENDT

2021/472671-1/200 23.04.2021

08:18

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 4 300 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1899/900108-3/105 28.02.1899 OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN

OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL FOSSVN 2B

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1991/2059-1/105 11.01.1991 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 30
Rett til adkomst, vedlikeh. , plikt til utbedr. ett
komm.
krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten
samtykke fra
Oslo kommune v/ dir. for Eiendom og Utbygging.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/10741-1/105 18.02.2002 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 212
Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/Direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger
m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Plantegningen samsvarer med tegningene innsendt i byggesøknad fra 1981 i
forbindelse med innredning av loftet og sammenslåing av leiligheter.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 av
28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo
sentrum og indre sone i Oslo kommune med tilhørende endringer i S-2937 av
01.10.1987. (Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak
23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn)).
For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Pågående byggesaker i nærheten:

Steenstrups gate 16 - Fasadeendring - Oppføring av 1 balkong
Saksnummer: 201311307
Mottatt byggesak: 27.08.2013
Status: Tillatelse gitt
Innsyn i sak: [https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.a
sp?caseno=201311307](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201311307)

Steenstrups gate 12 A - Fasadeendring - Utsifting vinduer

Saksnummer: 202453580

Mottatt byggesak: 13.03.2024

Status: Tillatelse gitt

Innsyn i sak: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202453580>

Fossveien 19 - Riving verksted/annen skolebygning

Saksnummer: 201405102

Mottatt byggesak: 03.07.2014

Status: Tillatelse gitt

Innsyn i sak: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201405102>

Marselis' gate 24 - Tekniske oppgraderinger og fasadeendringer

Saksnummer: 202461103

Mottatt byggesak: 22.10.2024

Status: Mottatt søknad

Innsyn i sak: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461103>

Marselis' gate 24 - Oppgradering av eksisterende basestasjon

Saksnummer: 202209919

Mottatt byggesak: 30.06.2022

Status: Tillatelse gitt

Innsyn i sak: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209919>

Plansaker i nærheten som kan påvirke eiendommen:

Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Dialogfase - Gateopprustning

Saksnummer: 202209792 - Regulerings sak

Mottatt sak: 28.06.2022

Innsyn i sak: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209792>

Vulkan 13 med flere - Nye Broverkstedet - Utarbeidelse av planforslag

Saksnummer: 202111711 - Regulerings sak

Mottatt: 27.06.2022

Innsyn i sak: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202111711>

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.

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 bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

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 eiendomsmegler 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. Eiendomsmegler 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

6 900 000 (Prisantydning)

421 026 (Andel av fellesgjeld)

7 321 026 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

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)

7 330 588 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 338 488 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 341 288 (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 finansinstitusjo

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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.

Meglervederlag

Provisjonen er avtalt til 0,6% av kjøpesummen.

Digital annonsering 7 990

Garantipremie/inneståelse 3 000

Kommunale opplysninger 2 490

Markedspakke 19 990

Oppgjørshonorar 7 990

Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490

Tilretteleggingsgebyr 22 900

Visninger per stk. 2 490

Ansvarlig megler

Anders Wold

Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner

anders.wold@aktiv.no

Tlf: 480 96 939

Ansvarlig megler bistås av

Andreas Strandlie

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandlie@aktiv.no

Tlf: 970 09 919

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

04.08.2025



Plantegning Fossveien 12 C - 1 etg.



Tegningen er en enkel skisse. Mål er rundt av til nærmeste hele tall.
Unøyaktigheter og avvik vil derfor forekomme.











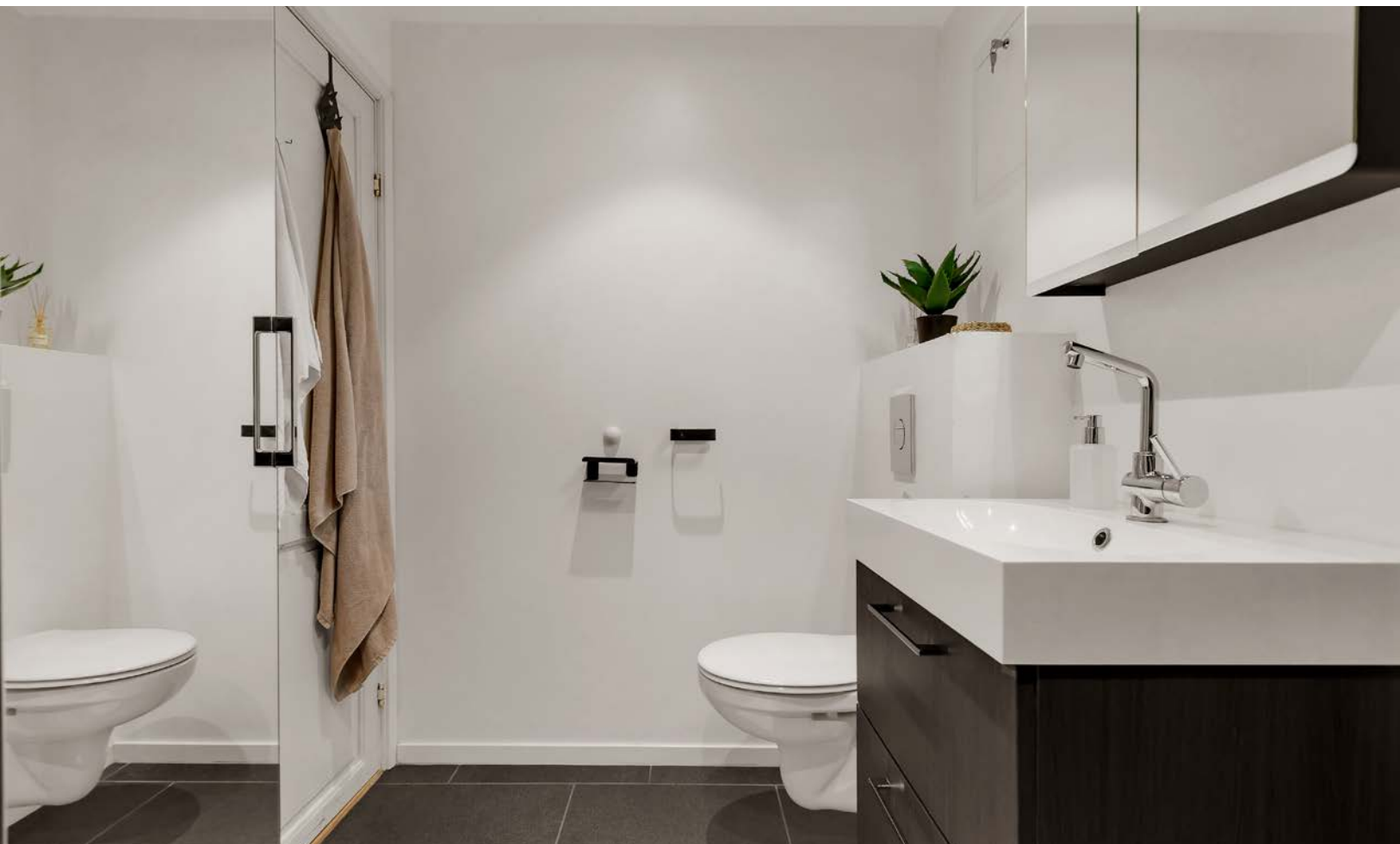












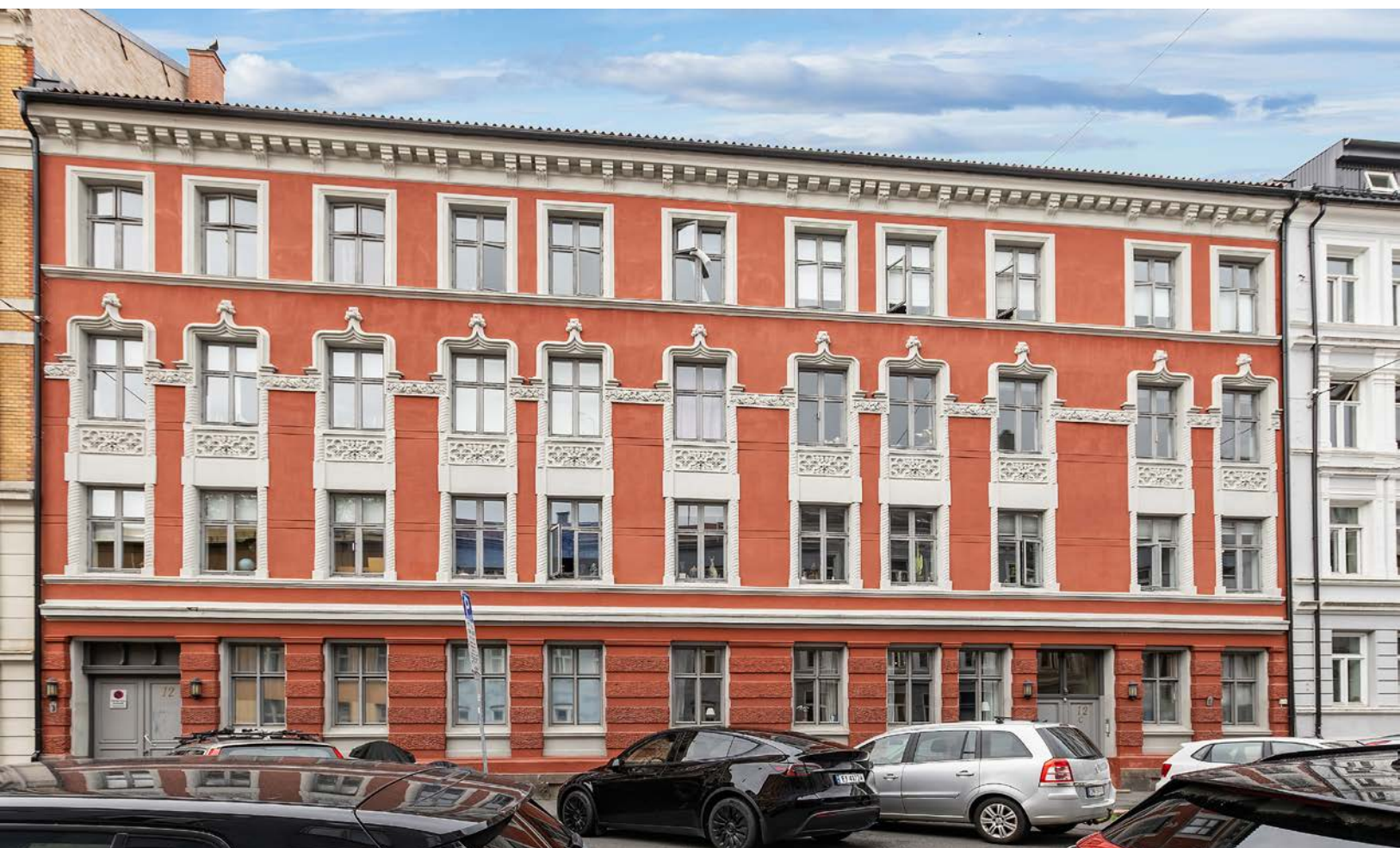














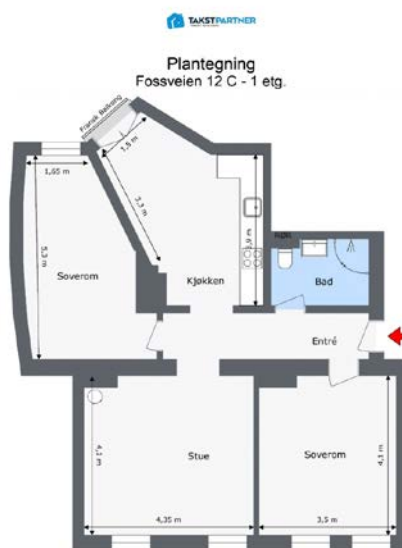


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet
 Fossveien 12 C, 0551 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 228, bnr. 32
 Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 77 m²



Tegningen er en enkel skisse. Mål er rundt av til nærmeste hele tall.
Uhykkigheter og avvik vil derfor forekomme.

Befaringsdato: 28.07.2025

Rapportdato: 01.08.2025

Oppdragsnr.: 13323-25181

Referansenummer: PO4744

Autorisert foretak: Kjøste Takst



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig

Per Koste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557



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 fuktsøk.

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 bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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, anneks, 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 lovlighet (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 tilstandsanalyse 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 strakstiltak 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 funksjonssvikt 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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andel nr. 3 i Borettslaget Fossveien 12.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. 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.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarung av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et brl. med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m.

Brl. er ansvarlig for fellesarealer og felles bygningsdeler. Noen bygningsdeler 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. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

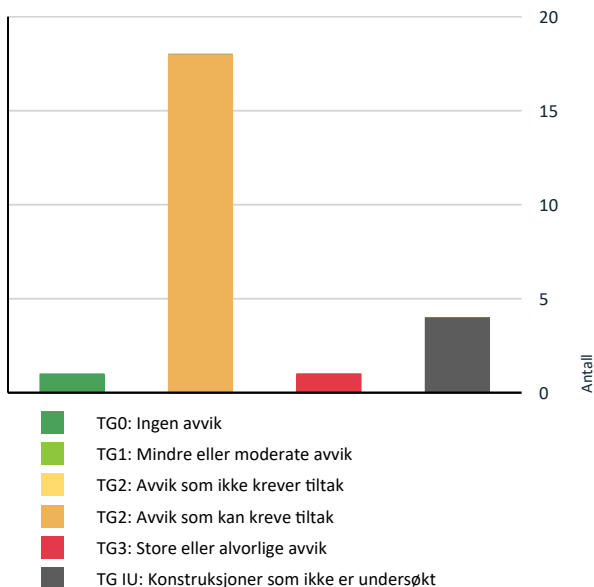
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Plantegningen samsvarer med tegningene innsendt i byggesøknad fra 1981 i forbindelse med innredning av loftet og sammenslåing av leiligheter.

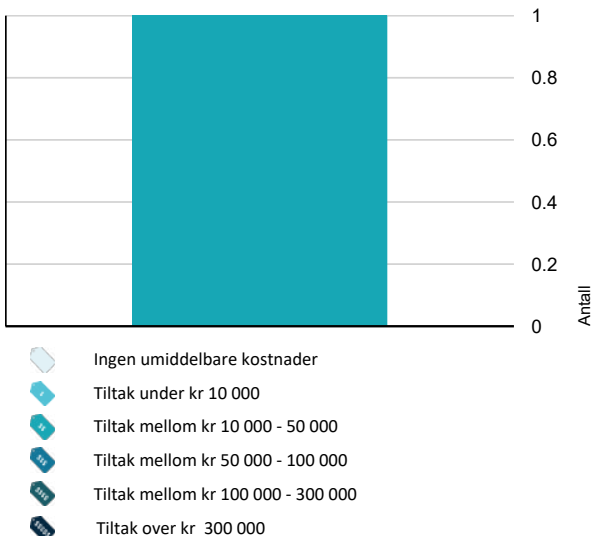
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstillende Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Store møbler og inventar som ikke lar seg flyttet av takstmannen under befaringen er ikke flyttet på. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene 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 takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder, men målt bod. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Felles bygningsmasse [Gå til side](#)

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

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

! Våtrom > 1 etg. > Bad/wc > Fukt i tilleggende konstruksjoner [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1 etg. > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg. > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg. > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg. > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etg. > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

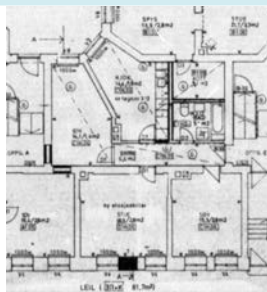
! Våtrom > 1 etg. > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etg. > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 etg. > Stue/Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1898

Kommentar

Byggeåret er hentet direkte fra Ambita eiendomsregisteret og er ikke videre kontrollert.

Anvendelse

Bolig formål

Standard

Bygget bærer preg av manglende eller ujevnt vedlikehold over tid. Flere bygningsdeler har nådd eller nærmer seg forventet brukstid, og enkelte tiltak bør påregnes for å opprettholde funksjon og sikkerhet. Vedlikehold er utført i varierende grad, og det er behov for både forebyggende og utbedrende tiltak, jf. registrerte avvik under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt tatt alder i betraktning.

Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygårder.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Adkomst til leiligheten via felles originalt trappeløp.

Klassisk bygård fra 1898 oppført over 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Yttervegger antas å være oppført med doble teglstensvegger. Utvendig pusset og malte overflater i mur m/ ornamenter, konsoller og dekorbånd i fasaden. Slemmet og malt mot bakgård. Etasjeskillere i trebjelkelag antatt isolert med stubbloftsleire. Saltak i trekonstruksjon teknet med takstein med snøfanger. Grunnmur og fundamenter i uisolert naturstein/teglstein. Antatt fundamentert på påler og leire som er klassisk for området. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre. Tidstypisk kjeller med sprekker i murverk.

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 utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Bygningen stod ferdig i 1898. Den tilfredsstillende ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Ytterdør og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn i borettslagets vedtekter årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Vinduer

Vinduer er fra 1982.

Vindu på soverom mot bakgård er datert 2020

Tilstandsrapport

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punktering etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold. Beslag og fuger har kortere levetid enn selve vinduet og det må påregnes løpende vedlikehold og må holdes under jevnlig tilsyn.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduene fungerer som forventet med tanke på alder og konstruksjon, men det er observert værslitasje på utvendige flater samt sig i enkelte karmene. Dette har ført til stedvis avskaling og brudd i treverket nederst på karmene mot Fossveien 12.

Vinduer er fra 80-tallet, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en alder og slitasje som tilsier at det innen "rimelig tid" bør/må vurderes å planlegge tiltak. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. For å lukke avvik må vinduene skiftes.

Vinduene må skiftes for å lukke avvik. Byantikvaren har sitt å si ifm. opprinnelige eller eldre, bevaringsverdige vinduer. Ikke vurdert videre av takstmann.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.



TG 2 Dører

Profilert entrédør, brannklassifisert B30 m/ dørpumpe.

To-fløyet balkongdør med innadslående dørblader, tilknyttet fransk balkong på kjøkken fra 2002

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom og kontroll av tettelister.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren har på et tidspunkt blitt renoveret iflg. tidligere salg. God funksjon med tanke på alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en alder som tilsier at det bør planlegges tiltak eller utskiftninger for å lukke avvik. Det vil være mulig å gjennomføre lokale utbedringer for å forlenge levetiden, men dette påvirker ikke tilstandsgraden som fortsatt vurderes til TG 2. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Gulv.

1-stavs parkett i oppholdsrom. Fliser i entré.

Overflater er opplyst å være fra 2016 iflg. tidligere salg.

Vegger:

Malte overflater slette overflater på duk, strié/struktur tapet, panel, div. tapter og synlig tegl.

Overflater er opplyst å være fra 2016 iflg. tidligere salg.

Det er gjort noen overflatebehandlinger på soverom og kjøkken ifm. lekkasje i 2024 iflg. eier.

Himling:

Malte overflater med rosett i stue, kjøkken og hovedsoverom.

Takhøyde varierer fra ca. 2,9 m. i stue, 2,6 m. i entré og 2,3 m. på badet.

Det er gjort noen overflatebehandlinger på soverom og kjøkken ifm. lekkasje i 2024 iflg. eier.

Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik, synlig skjevheter i konstruksjon/overflater og setninger/tørkesprekker, som også er registrert i denne andelen.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Gulv:

Parkett er ikke lagt i henhold til produsentens leggeanvisning, noe som har ført til at skjøtene stedvis har glidd fra hverandre. Overflaten viser merker og sår som følge av bruksslitasje over tid. Stedvis noe knirk og svai.

I entréen er det registrert stedvis bomlyd under fliser, noe som indikerer mangelfull vedheft mot underlaget. Det er også observert riss i fuger.

Vegg og himling.

Overflater på vegg og himling bære preg av varierende standard og tilstand. Overflater synes å ha en normal funksjon tatt alder på bygget og skjevheter i betraktning. Eldre boligblokker vil alltid ha noe loddavvik, retningsavvik, setninger og ujevnheter som er registrert i andelen. Sprekk og løs puss på synlig tegl. Enkelte av overflatene og avslutninger fremstår med en ufagmessig utførelse. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Det må forventes overflatebehandling og utskiftning. ved kjøp av brukt bolig. Oppussing er avhengig av kjøpers ønske og behov.

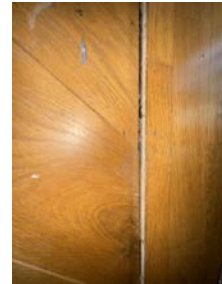
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes der skader, slitasje og løsninger av lav fagmessig kvalitet er registrert. For parkett kan lokale utbedringer være aktuelt, men ved vedvarende bevegelser og åpne skjøter bør det vurderes hel utskifting. Fliser med bomlyd og riss anbefales kontrollert nærmere og eventuelt utbedret for å hindre videre skade. Vegg- og himlingsflater kan i stor grad utbedres med overflatebehandling, men enkelte avslutninger og detaljer kan ha behov for mer omfattende tiltak.

Fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte, men det må påregnes overflatebehandling av overflater for å lukke avvik. Evt. oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe nivåforskjeller/ujevnheter ved nivellering av stue og hovedsoverom, der det er registrerte avvik iht. forskriftene ved punktvis kontroll. Det er registrert variasjoner på +/- 23 mm. på gjennomgående mål og på 2 meter er det +/- 15 mm. i nivåforskjell. Noe høydeforskjell mellom rommene. Det er registrert noe knirk og svai noe som er naturlig på eldre bjelkelag.

Det er også gjort en vurdering mtp. alder på etasjeskille.

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.

Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon:

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³.

Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon om det foreligger noen tidligere målinger.

Iflg. radonkart <http://geo.ngu.no/kart/radon/> ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres målinger om det ikke kan fremskaffes dokumentasjon på målinger eller radonsperre.



TG 2 Pipe og ildsted

Vedovn i stue. Ukjent alder.
Teglstein pipeløp.

Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt, da eventuell godkjenning kun foretas av det stedlige brann- og feiervesen. Kontroll av pipe og ildsteder bør alltid foretas ved eierskifte. Ildsteder er ikke funksjonstestet. Ta kontakt med sameiet for å få tilstand på pipeløp. Ukjent for takstmann om dette pipeløpet er i bruk.

Vurdering av avvik:

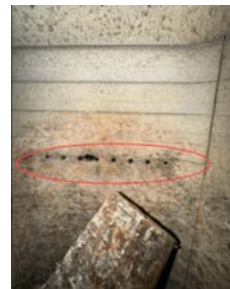
- Ildfast stein har sprekker.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er i flere salg i borettslaget opplyst om renovering av pipeløp ifm. renovering av tak, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Kontakt styret for info.

Pipen er plassert slik at 3 sider er synlig i denne andelen og pipevang mot naboen er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.



Sprekk i stein

TG 2 Innvendige dører

Profilerte dørblad i trekarmer,

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dørene synes å ha en normal funksjon. Noe løse vridere.
Det er registrert noe varierende grad av slitasje på enkelte dører med bruksmerker og sår.
Noe knirk i terskler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dørene skiftes. 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.

VÅTROM

1 ETG. > BAD/WC

Generell

Badet er oppgradert i 2016 iflg. tidligere salg. Ukjent alder på konstruksjonen.

I henhold til NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-sone. .

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uten fullstendig dokumentasjon og prosjektering kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1 ETG. > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Vegger:

Overflater er dekket med fliser i dusjhjørne og malte slette overflater. Slette overflater er trolig malte våtromsplater.

Himling:

Malte overflater med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert riss og sprekker i enkelte flisfuger, samt bomlyd under noen fliser, noe som indikerer mangelfull vedheft til underlaget. Slike forhold kan utvikle seg over tid og føre til ytterligere svekkelse av overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tilstandsrapport

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Ang. riss i fuger, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



1 ETG. > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv belagt med:
Gulvet er dekket med fliser og varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Fra flis ved terskel til sluk i dusjhjørnet er det registrert ca. 27 mm. høydeforskjell, men det registrert enkelte søkk og svanker.

Det er registrert riss og sprekker i enkelte flisfuger, samt bomlyd under noen fliser, noe som indikerer mangelfull vedheft til underlaget. Slike forhold kan utvikle seg over tid og føre til ytterligere svekkelse av overflaten.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ang. avvik på overflater, og tilstanden må overvåkes jevnlig. Regelmessig inspeksjon er nødvendig for å oppdage utvikling av riss. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

1 ETG. > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk i dusjhjørne.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor ingen mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid)

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. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Membranen bak innebygd susterne har ukjent utførelse.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er plassert en inspeksjonsluke under servant for tilgang til rørtilførsel og strømpunkt dekket med enkelt deksel. Luken er montert i våtsone uten synlige tettedetaljer eller dokumentert tetting mot membran, noe som ikke er i tråd med gjeldende krav til utførelse i våtrom. Dette kan medføre økt risiko for fuktinntrenging og skade over tid.

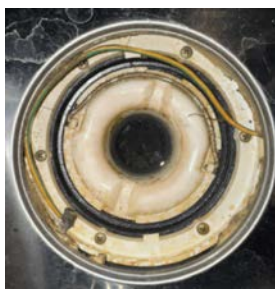
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Anbefaler bruk av dusjkabinett for å skåne gulv og vegger.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og membransjiktet skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



1 ETG. > BAD/WC

Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett uten synlig siklemikk, innredning med heldekkende servant m/ bl.batteri og opplegg for vaskemaskin.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller av innredning og innredning synes å ha en normal funksjon. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Noe svelling under innredning og sokkel/dekkplater.

Innredning synes å ha en normal funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Lekkasjesikring til sisternekasse bør etableres, evt. montere en lekkasjestopper i sisternekasse.

1 ETG. > BAD/WC

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon på badet, men tillufts spalte under dørblad.

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. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn standardens krav til mekanisk avtrekk på våtrom og manglende tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Tilstandsrapport

Det kan være at borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Nærmere undersøkelser må gjøres. Trolig er det ikke mulig å lukke dette avviket.

Trolig er naturlig ventilasjon m/ tilluft under dørblad den eneste løsningen på badet. Dette gis automatisk TG2 i NS3600.

1 ETG. > BAD/WC

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjonens vegger på befaringdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1 ETG. > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter og vitrineskap. Panelplater og belysning over heltre benkeplate m/ nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri og koketopp. Ettermontert ventilator m/ kullfilter. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskmaskin og kjølfrys.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Det bemerkes at det gjenstår noen arbeid og avslutninger under benkeplatene.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.
- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller av skuffer og skap uten at det er registrert større negative avvik, utover alder og slitasje som er tatt i betraktning ved vurdering av innredningen. Panelplater bak oppvaskkum viser tegn til svelling og fremstår som lite egnet materiale i fuktutsatt sone.

Det er registrert enkelte løse hengsler og justeringsbehov på skapdører, som påvirker funksjon og brukervennlighet.

Det er normalt at innredninger og fronter utsettes for slitasje over tid, og mindre skader betraktes derfor som normale overflateavvik.

Det er ikke registrert montert Waterguard eller komfyrvakt, noe som ikke er i tråd med dagens krav til sikkerhet og vannskadesikring..

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kjøkkenet har en funksjonell standard sett opp mot alder og byggeskik. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må deler av innredningen skiftes ut. Det er imidlertid sjelden økonomisk rasjonelt å gjennomføre slike tiltak som enkeltstående oppgradering. Dersom boligen en gang skal totalrenoveres, kan utskifting av innredning og forbedring av løsninger vurderes. Oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

Tilstandsrapport



1 ETG. > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter, men mangler tilluft.

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

Vurdering av avvik:

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

Punktet må ses i sammenheng med punktet "ventilasjon"

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Standardens strenge krav til forsert avtrekk fra kjøkkenventilator lar seg som regel ikke gjennomføre da borettslag ofte har interne retningslinjer/vedtekter om føring av mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator ut av yttervegg, eller til felles sjakter.

Eier må kontrollere/avklare med styret i borettslag om det er lov å montere en elektrisk avtrekksvifte på kjøkkenet.

Trolig er dagens løsning den eneste som er mulig. Punktet må ses i sammenheng med punktet "ventilasjon" som anbefaler tilluft i alle oppholdsrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Fordelerskap plassert på badet med rør i rør til bad og kjøkken.
Det er flomsikring fra fordelerskapet på badet.

Det er stoppekraner for hele anlegget i fordelerskapet. Testet og funnet i orden. Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

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. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

På kjøkkenet mangler det endetettinger på rør-i-rør-systemet. Dette innebærer at eventuelle lekkasjer i rørene ikke vil bli ledet tilbake til fordelerskapet, men i stedet renne ut i oppvaskbenkeskapet. Manglende endetettinger svekker lekkasjesikkerheten og øker risikoen for skjulte vannskader.

I tillegg er det ikke montert en Waterguard eller annen lekkasjestopper i oppvaskbenkeskapet, noe som kunne ha bidratt til å oppdage og begrense skadeomfanget ved en eventuell lekkasje. Uten slik sikring kan lekkasjer forbli uoppdaget over tid og føre til fuktskader i skap, gulv og omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

For å redusere risikoen for vannskader bør det monteres endetettinger på rør-i-rør-systemet, slik at lekkasjer ledes trygt tilbake til fordelerskapet, i tråd med gjeldende krav og anbefalinger.

Dette er viktig for å sikre riktig identifikasjon av rørføringer, noe som kan ha betydning for vedlikehold og reparasjoner.



TG 2 Avløpsrør

Synlig PCV-avløp fra sanitærinstallasjonene.
Soilrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke kontrollert.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Synlig røropplegg og installasjoner, samt skjult i konstruksjon er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Avløpsrør må etterstrammes og renses for fet med gjevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåke tilstanden regelmessig.

PVC-avløp må jevnlig renses, kontrolleres og etterstrammes.

TG 3 Ventilasjon

Bygget er fra 1800-tallet og er opprinnelig bygd uten ventilasjon via yttervegg eller i vinduer.

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

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Punktet må sees i sammenheng med "Ventilasjon", hvor det er påpekt manglende tilluft på kjøkkenet.

Bygningen har naturlig ventilasjon, noe som var vanlig på byggetidspunktet. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i nyere bygg, og det gis derfor normalt grunnlag for tilstandsgrad 2, da dagens krav til luftmengder og ventilasjonsløsning ikke er oppfylt – til tross for at dette var vanlig praksis for boliger/leiligheter oppført i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert, da det krever måleutstyr og ikke inngår i en nivå 1-vurdering etter NS 3600.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres vegg- eller vindusventiler i alle oppholdsrom hvor dette mangler, for å sikre tilstrekkelig tilluft ved naturlig ventilasjon.

Kostnadsestimat er satt for ettermontering av vindusventiler som tiltak for å bedre luftskiftet. Denne løsningen vil gi grunnlag for tilstandsgrad 2 i henhold til NS 3600.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk oppvarming

Varmekilder på bad og panelovner. Ukjent alder.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Varmekabler er ikke kontrollert da de ikke var skrudd på ved befaring.

For El- utstyr /varmekabler er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Oppvarmingskilde er ikke funksjonstestet av takstmann og bør evt. beskrives og kontrolleres av godkjent Elinstallatør, eller lokalt EI - tilsyn

Varmtvannstank

Felles varmtvannstank i kjeller av nyere dato.

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. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert på felles areal ved entrédør.

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?

Nei

Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift.

I 2023 ble det utført el-kontroll. Saken ble avsluttet i 2023.

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?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

TG er satt ut ifra manglende samsvarserklæring på anlegget.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

For El- anlegget er dette kun en enkel beskrivelse, ingen tilstandsbeskrivelse. Takstmann er ikke el takstmann og er ufaglært innenfor elektrofaget og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget, heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en EL fagmann. Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befaring.



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 bygningssakkyndig 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.

Det er montert brannvarsler og pulverapparat i leiligheten.

I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle leiligheter. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

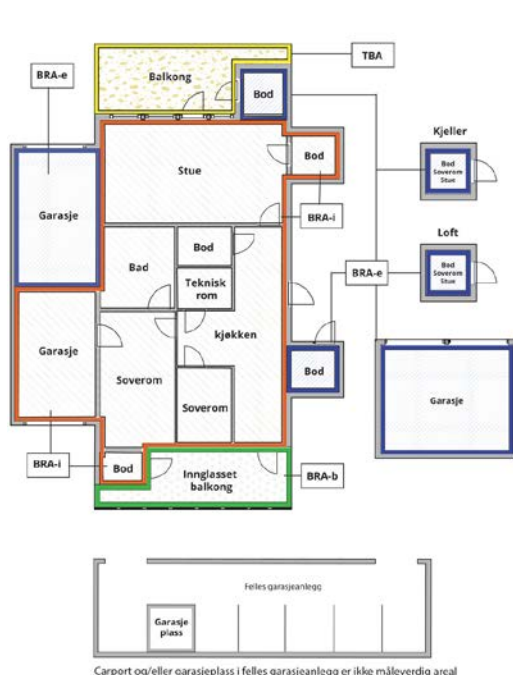
Hva er måleverdig areal?

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 målbart 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etg.	77			77	
Kjellerbod		6		6	
Bod i trappeløp		1		1	
Loftbod					
SUM	77	7			
SUM BRA	84				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etg.	Entré/Gang, Bad/wc, 2 soverom, Stue/Kjøkken		
Kjellerbod		Kjellerbod	
Bod i trappeløp		Bod	
Loftbod		Loftbod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning.

Andelen:

Leiligheten er oppmålt til ca. 77,2 m² og avrundet ned til 77 m².

Bod:

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren med gulvareal på ca. 6 m².

Leiligheten disponerer en bod i trappeløp med gulvareal på ca. 1 m².

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på ca. 3 m². men arealet er ikke målbart areal grunnet skråtak. i

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Plantegningen samsvarer med tegningene innsendt i byggesøknad fra 1981 i forbindelse med innredning av loftet og sammenslåing av leiligheter.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ift. forskriftskrav (lovligheten) til boligen fra før 1987 - så anbefales det oppgradere til nivå jf, byggeforskrift av 1987 mtp. dagensløsning. Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreducerende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskille fullt ut da det er skjult i konstruksjonen.

Etasjeskille av tre med stubbloftsleire fra byggeår. Kan ikke sammenliknes med dagens krav til egen branncelle.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: El-kontroll i 2023. Saken er lukket og avsluttet iflg. eier.
Lekkasje fra takterrasse med følgeskader ned til 1 etg. Skaden er utbedret og tilbakeført i 2024 iflg. eier.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til felles oppgang og ut vinduer. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre. I eldre bygårder kan alternativ rømningsvei være brannvesenets stigebil, forutsatt at det er mulig å nå frem til alle leiligheter med stige. Dette krever blant annet at brannvesenets stige er lang nok og det ikke finnes hindringer for brannbilens fremkomst til bygningen. Kontakt ditt lokale brannvesen for mer informasjon.

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)
Andelsleilighet	77	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.7.2025	Per Køste	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	32	0	0	665.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fossveien 12 C

Hjemmelshaver

Fossv 12 Borettslaget

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
955251164		Obos Eiendomsforvaltning AS	Hilde Grøndahl Tangen og Rune Meier

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært og etterspurt boligområde på Grünerløkka. Fra boligen er det nærhet til offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Om tomten

Felles gårdsrom med hellebelagt dekke og er beplantet med trær og prydbusker. Felles sittegruppe.
Adkomst via portrom/ gårdsrom til oppgang.

Tinglyste/andre forhold

Eier/revirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

På forespørsel har eier/revirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Standard

Andelsleiligheten beliggende på Grünerløkka. Leiligheten ligger i 1. etasje i en klassisk bygård. Leiligheten har en god planløsning og består av entré/gang, bad/wc, 2 soverom, kjøkken m/ fransk balkong og stue.

Eiendomsopplysninger

Klassisk bygård fra 1898 oppført over 4 etasjer i tillegg til kjeller og loft. Yttervegger antas å være oppført med doble teglstensvegger. Utvendig pusset og malte overflater i mur m/ ornamenter, konsoller og dekorbånd i fasaden. Slemmet og malt mot bakgård. Etasjeskillere i trebjelkelag antatt isolert med stubbloftsleire. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein med snøfanger. Grunnmur og fundamenter i uisolert naturstein/teglstein. Antatt fundamentert på påler og leire som er klassisk for området. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre. Tidstypisk kjeller med sprekker i murverk.

Bygninger/leiligheter 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 avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

Parkering

Det er beboerparkering i området.

Se <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/#gref> for mer info.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Forretningsfører			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	
2	01.08.2025	
3	04.08.2025	
4	04.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse 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 tilstandsanalyse 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. Strakstiltak 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 Rapportsammendrag 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.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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 tilstandsanalysen 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 tilstandsanalyse 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 funksjonssprøving 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 under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten 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 befaringstidspunktet 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/PO4744>

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 Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250210	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Rune Meier	Hilde Grøndahl Tangen
Gateadresse	
Fossveien 12C	
Poststed	Postnr
OSLO	0551
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008250210

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

Nei

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

Vinteren 2024 var det tett avløp på terrassen i øverste etasje. Dette førte til at det rant vann nedover i etasjene. Styret håndterte dette og skadene ble utbedret. Åpnet og tørket. Styret har dokumentasjon.

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

Beskrivelse

Rotter i kjelleren, styret håndterte saken.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegg i leiligheteten 03.03.2023, avsluttet 19.04.2023.

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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, tømrerarbeid 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

Nei

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
- 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
- Beskrivelse

Rotter i kjelleren, styret håndterte saken.
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250210

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250210

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Meier	9a9b8aa3ad8ae162a5af7 2f1d6a9087056f137c9	24.07.2025 09:18:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Tangen	64ddf4dab00ea573c3e9 2306a587c9356c3c6fa3	24.07.2025 09:08:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250210

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Fossveien 12C - Nabolaget Kuba/Olaf Ryes plass vestre - vurdert av 136 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Olaf Ryes plass Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sofienbergparken Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	8 min 0.6 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min 0.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Naboskapet

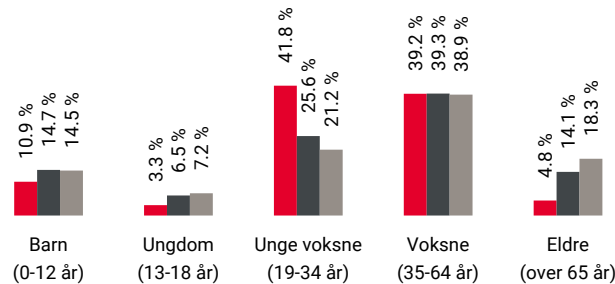
Høflige 64/100



Kvalitet på skolene

Bra 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kuba/Olaf Ryes plass vestre	1 078	657
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	3 min 0.2 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.3 km
Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Birkelunden PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi Markveien	4 min



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

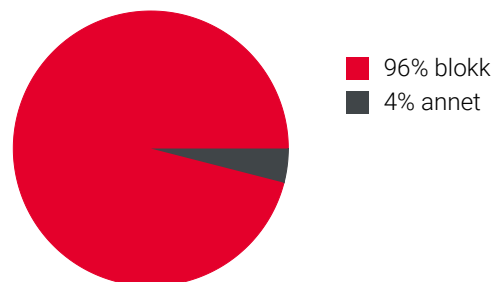
⚽ Grünerhagen 2 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Grünerhagen - ballbane 3 3 min 🚶
Ballspill 0.2 km

🏃 Fitness24Seven Grünerløkka 4 min 🚶

🏃 SiO Athletica Vulkan 4 min 🚶

Boligmasse



«Centralt och nära till utelivet. Goda kolektivmöjligheter till och från jobb.»

Sitat fra en lokalkjent

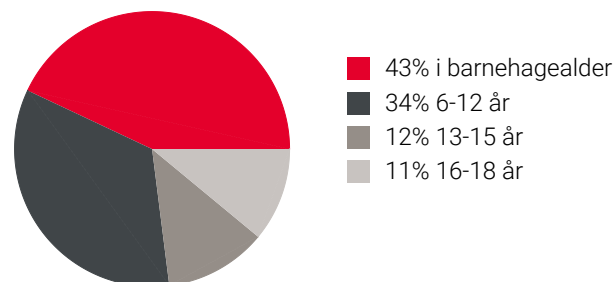


Varer/Tjenester

📦 Kiellands Hus 9 min 🚶

🏪 Boots apotek Grünerløkka 3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

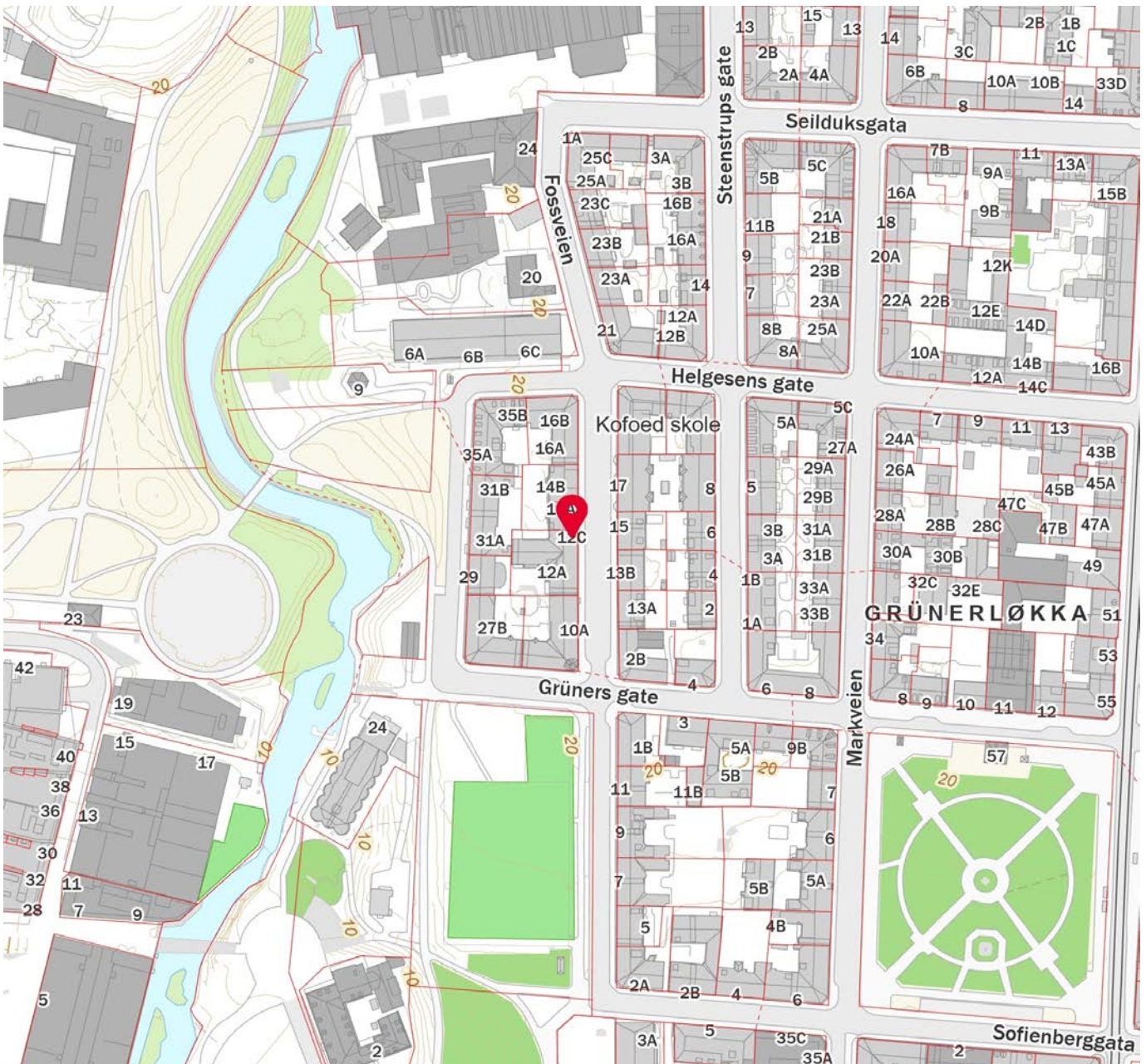
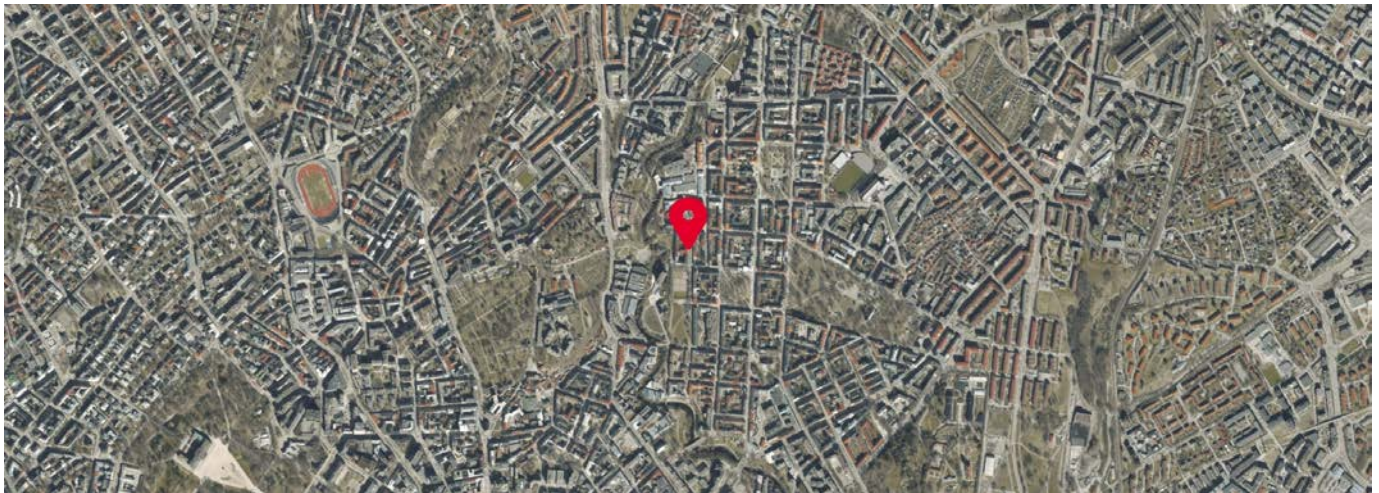


0% 57%

■ Kuba/Olaf Ryes plass vestre
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5022

BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5022>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Norløff fra Obos er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingrid Marker er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5022 Borettslaget Fossveien 12.pdf

2. 5022 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Ingrid Marker tar ikke gjenvalg til styret da hun skal selge sin leilighet til høsten.

Styremedlem Stein Olav Pettersen er ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øystein Gunnar Bergmann Maugesten

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Birte Hove Berg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Cecilie Nilsen
- Mathias Tjøtta Odden

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024:

- To dugnader ble gjennomført, samt 5 styremøter.
- Vi hadde en skadesak ifm vannlekkasje fra takterrassen i 5 etasje oppgang C som førte til vannskader i flere leiligheter i oppgang A/C. Daværende forsikringsselskap Tryg ble involvert og arbeidet med utbedring av de berørte leilighetene ble ferdigstilt i Q2.
- April 2024 byttet vi forsikringsselskap fra Tryg til Gjensidige forsikring - årlig kostnader for byggforsikring ble redusert fra 550,000 kr til ca 140,000kr, en årlig besparelse på over 400,000.
- Sterk økning i kostnader av kommunale avgifter, strøm, renter mm førte til at vi likevel måtte øke felleskostnadene i starten av året, slik at vi kunne budsjettere for overskudd. Man har budsjettert for overskudd også i 2025 uten behov for økning av felleskostnader. Per i dag er det ikke behov for ytterligere økninger i felleskostnader.
- På sikt er det behov for oppussing av oppganger og vinduer, men grunnet den økonomiske situasjonen så forventet styret å starte opp med dette. Det anbefales at nytt styre ser på om det kan være hensiktsmessig å starte prosessen i 2025, hvor blant annet muligheten for offentlig tilskudd til nye vinduer vurderes. Det ble gjennomført kontroll av det elektriske anlegget gjennom Sofienberg elektro i Q4, kun små utfordringer ble identifisert, tilbud om utbedring har blitt etterspurt.
- Årlig sjekk av brannvarslingssystemet ble gjennomført av Elotec
- Callingssystemet i C oppgangen ble fikset etter varsel om feil.
- Det ble også varslet om potensielle rotter i kjelleren mot slutten av Q4 - 1. halvår av 2025 har vi hatt flere runder med forsikringsselskap/ anticimex for å få fjernet problemet. Etter siste tettingsarbeid utført av anticimex har det ikke vært tegn til rotter i borettslaget.

Styrets arbeid 2025:

- Man har budsjettert for overskudd også i 2025 uten behov for økning av felleskostnader. Per i dag er det ikke behov for ytterligere økninger i felleskostnader.
- Det ble varslet om potensielle rotter i kjelleren mot slutten av Q4 - 1. halvår av 2025 har vi hatt flere runder med forsikringsselskap/ anticimex for å få fjernet problemet. Etter siste tettingsarbeid utført av anticimex har det ikke vært tegn til rotter i borettslaget.
- Vi har gått inn i avtale om Fibernett med Obos nett, som vil redusere kostnadene med 50kr per enhet per måned (total besparelse på 12000kr årlig), fibernettet er også mer stabilt og raskere enn tidligere (fra kollektiv 100 gjennom Telia til 1000/1000 ms). Implementering pågår i Q2 2025 med oppstart senest 1 juni.
- Ifm fibernett implementering fra elektriker inne for å klargjøre det elektriske systemet. Samtidig ble det også installert overspenningsvern og oppdaget to jordingsfeil (varmekabler mot gate og varmtvannstank) av selskapet. Jordingsfeilen ble rettet opp av Sofienberg elektro.
- Vi jobber med å innhente tilbud for utskiftning av varmtvannstank til oppgang B grunnet alder (samme tank som hadde jordingsfeil), samt utskiftning av kraner, fjerne kran og montere ny hovedkran.
- Arborist er også bestilt for å beskjæring av trærne i bakgårde, samt felle et tre mot Marselis gate 29 og fjerning av fuglereide.
- Vår-dugnad gjennomført 15.05.25 - inkludert vernerunde.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 16:27:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D3ZKU-JNSYN-U8B5Y-8SDMY-CP4J6-K8AP5

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

8 av 19

8022 Brevstift

BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12
ORG.NR. 955 251 164, KUNDENR. 5022

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		452 784	815 317
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		160 476	-217 490
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-134 699	-145 043
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		25 777	-362 533
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		478 562	452 784
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		524 812	517 495
Kortsiktig gjeld		-46 251	-64 711
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		478 561	452 784

BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12
ORG.NR. 955 251 164, KUNDENR. 5022

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 489 042	1 207 068	1 486 000	1 486 000
Andre inntekter	3	12 770	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 501 812	1 207 068	1 486 000	1 486 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 969	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 959	-9 909	-10 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-90 123	-85 705	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-16 100	-1 375	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-84 452	-95 473	-84 000	-85 000
Forsikringer		-246 576	-420 173	-400 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-236 730	-208 465	-229 275	-257 350
Energi/fyring		-55 585	-59 122	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-71 503	-68 626	-69 000	-72 000
Andre driftskostnader	10	-50 368	-48 901	-40 000	-41 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-927 855	-1 066 210	-1 079 744	-866 350
DRIFTSRESULTAT		573 957	140 858	406 256	619 650
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 029	11 468	0	0
Finanskostnader	12	-425 510	-369 816	-416 000	-418 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-413 481	-358 348	-416 000	-418 000
ÅRSRESULTAT		160 476	-217 490	-9 744	201 650
Overføringer:					
Udekket tap		0	-217 490		
Reduksjon udekket tap		160 476	0		

BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12
ORG.NR. 955 251 164, KUNDENR. 5022

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 486 468	6 486 468
Tomt		477 641	477 641
SUM ANLEGGSMIDLER		6 964 109	6 964 109
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	108
Forskuddsbetalte kostnader		27 416	26 495
Driftskonto OBOS-banken		215 383	89 843
Sparekonto OBOS-banken		282 012	401 049
SUM OMLØPSMIDLER		524 812	517 495
SUM EIENDELER		7 488 921	7 481 604
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	14	-1 127 915	-1 288 392
SUM EGENKAPITAL		-1 125 915	-1 286 392
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 884 696	7 019 395
Borettsinnskudd	16	1 683 890	1 683 890
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 568 586	8 703 285
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 552	4 361
Leverandørgjeld		21 404	13 374
Påløpte renter		2 295	36 666
Påløpte avdrag		0	10 310
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 251	64 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 488 921	7 481 604
Pantstillelse	17	10 433 890	10 433 890
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Borettslaget Fossveien 12

Ingrid Marker

Birte Hove Berg

Stein Olav Pettersen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 309 342
Balkong	109 632
Kabel-TV	65 072
Eiendomsskatt	4 996
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 489 042

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Forhåndsavklaring av forkjøpsretten	12 770
SUM ANDRE INNTEKTER	12 770

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 959.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 500
Befaring/rapport, Tek-Norge AS	-11 600
SUM KONSULENTHONORAR	-16 100

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 269
Drift/vedlikehold VVS	-17 570
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 227
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 132
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 254
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-84 452

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 000
Vann- og avløpsavgift	-151 354
Feieavgift	-5 440
Renovasjonsavgift	-74 936
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-236 730

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 432
Renhold ved firmaer	-23 503
Andre fremmede tjenester	-13 561
Andre kontorkostnader	-1 555
Bank- og kortgebyr	-2 316
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-50 368

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	848
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 963
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	218
SUM FINANSINNTEKTER	12 029

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-425 490
Renter på leverandørgjeld	-20
SUM FINANSKOSTNADER	-425 510

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tilgang 2007- Balkonger	1 474 467
Tilgang 1985	5 012 001
SUM BYGNINGER	6 486 468

Tomten ble kjøpt i 1985.

Gnr.228/bnr.32

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BOLIGKREDITT AS**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-1 950 000	
Nedbetalt tidligere	862 487	
Nedbetalt i år	23 513	
		-1 064 000

OBOS-Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-1 908 500	
Delutbetaling 2017	-591 500	
Nedbetalt tidligere	637 891	
Nedbetalt i år	50 625	
		-1 811 484

OBOS-Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-4 300 000	
Nedbetalt tidligere	230 227	
Nedbetalt i år	60 561	
		-4 009 212

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 884 696
------------------------------------	-------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1985	-1 683 890
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 683 890

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 683 890
Pantelån	6 884 696
TOTALT	8 568 586

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

Bygninger	6 486 468
Tomt	477 641
TOTALT	6 964 109

Resultatanalyse 2024

Borettslaget Fossveien 12

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
--	----------	----------	---------------	--------------

Driftsinntekter

Innkrevde felleskostnader	1 489 042	1 486 000	-3 042	0 %
Andre inntekter	12 770	0	-12 770	100 %
Sum driftsinntekter	1 501 812	1 486 000	-15 812	-1 %

Driftskostnader

Personalkostnader	-8 460	-8 969	-509	6 %
Styrehonorar	-60 000	-60 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 959	-10 500	-2 541	24 %
Forretningsførerhonorar	-90 123	-88 000	2 123	-2 %
Konsulenthonorar	-16 100	-10 000	6 100	-61 %
Drift og vedlikehold	-84 452	-84 000	452	-1 %
Forsikringer	-246 576	-400 000	-153 424	38 %
Kommunale avgifter	-236 730	-229 275	7 455	-3 %
Energi/fyring	-55 585	-80 000	-24 415	31 %
TV-anlegg/bredbånd	-71 503	-69 000	2 503	-4 %
Andre driftskostnader	-50 368	-40 000	10 368	-26 %
Sum driftskostnader	-927 855	-1 079 744	-151 889	14 %

Driftsresultat	573 957	406 256	-167 701	-41 %
-----------------------	----------------	----------------	-----------------	--------------

Finansinntekter/-kostnader

Finansinntekter	12 029	0	-12 029	100 %
Finanskostnader	-425 510	-416 000	9 510	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	-413 481	-416 000	-2 519	1 %

Årsresultat	160 476	-9 744	-170 220	1 747 %
--------------------	----------------	---------------	-----------------	----------------

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 28.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.25

Selskapsnummer: 5022 Selskapsnavn: BORETTSLAGET FOSSVEIEN 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Christian Norløff fra Obos er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Ingrid Marker er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Øystein Gunnar Bergmann Maugesten

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Birte Hove Berg

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Hanne Cecilie Nilsen

☐ Mathias Tjøtta Odden



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Vedtekter for Borettslaget Fossveien 12 Org. nr. 955251164

Vedtatt på generalforsamlingen den 22.5.2006

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Fossveien 12 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

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget - utpekt av styret i laget – forkjøpsrett.

(2) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Andelseiere som har hatt andel i laget fra det var nytt har lik ansiennitet. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Ved lik ansiennitet avgjøres forkjøpsretten ved loddtrekning.

(3) 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.

3-2 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 3-2(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 ved oppslag i borettslaget, rundskriv 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.

3-3 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 i 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 andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om 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 ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting 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 andelseiere. 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 en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens 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 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder 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 kan 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjueto dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Husordensregler for borettslaget Fossveien 12

Vedtatt på generalforsamling i Brl. Fossveien 12, den 22.5.2006.

Husordensreglene har til hensikt å skape et hyggelig forhold mellom beboerne, samt å verne om fast eiendom, anlegg og felles utstyr.

Skal man oppnå et trivelig bomiljø er det nødvendig at beboerne respekterer de gjeldende regler, og i størst mulig grad tar hensyn til hverandre. I forbindelse med beboelsessituasjonen er det enkelte forhold som bør understrekes. Alle beboere bes overholde og være behjelpelig med å påse at de nedenfor angitte punkter følges:

Borettslagets styre har rett og plikt til å gripe inn dersom noen likevel skulle fravike dem.

§ 1.

Den enkelte beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn.

Vannkraner eller WC som forårsaker støy må snarest mulig bringes i orden.

Arbeider i leiligheten med hamring, boring etc., må ikke forekomme etter kl. 23.00.

Alminnelig hensyn skal tas overfor naboer ved å unngå smelling med dører og unødige støy i oppgangene. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero. I denne tiden må det ikke spilles høy musikk, forårsake generell støy, bruke vaskemaskin eller annet som kan virke sjenerende på omgivelsene. Når det skal holdes selskapelighet utover kl. 23.00, skal beboerne i de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

§ 2.

Skader oppstått på bygninger ved flytting eller på annen måte, utbedres av borettslaget, og belastes så den som forøvet skaden.

§ 3.

Søppel fra vanlig husholdning legges i søppelkassene. Større emballasje som esker og skrot som blir til overs ved f.eks. innflytting eller ved kjøp av innbo, skal ikke legges i eller ved siden av søppelkassene, men fjernes fra eiendommen av beboer. Vanlig søppel skal aldri legges ved siden av søppelkassene.

§ 4.

Klosettene må bare benyttes til det siktede formål. Kluter, bleier og sanitetsbind må ikke kastes i toalettet. Dette kan forårsake tilstopping med derpå følgende store utgifter.

§ 5.

Beboerne må passe på å slukke lyset på loft og i kjeller og kontrollere at døren er ordentlig i lås når kjeller/loft forlates.

Bruk av bart lys eller fyrstikker må ikke forekomme på loft og i kjeller.

§ 6

Hvis ved, eller annet organisk materiale (f.eks. kartong), lagres i kjelleren, må følgende iakttas:

- Gjenstandene må isoleres fra gulv med metallrist eller lignende som gir lufting under gjenstandene og isolerer dem fra gulvet.
- Ved eller organisk materiale må ikke berøre vegger.

Det er ikke tillatt å sette parafinkanner, sykler, leker, ski, kjelker, bildekk o.l. i trapperom. Kun barnevogner som er i regelmessig bruk skal plasseres der.

Lagring av private gjenstander i fellesarealene i oppgangene, på loftet og i kjelleren er ikke tillatt. Ved fraflytting av leiligheten er beboer selv ansvarlig for å kjøre bort defekte møbler, hvitevarer e.l. Disse må ikke plasseres på loft, i kjeller eller på borettslagets fellesområder.

§ 7.

Alle felles inngangsdører/porter til bygningene **skal alltid holdes låst**.

§ 8.

Beboerne skal vaske i oppgangen en gang hver 14. dag i henhold til den vaskeordningen styret har vedtatt. Det er mulig for andelshavere å be styret om fritak på grunn av høy alder eller helsemessige årsaker.

§ 9.

Det er ikke tillatt å forandre gårdens ytre og utseende, som f.eks. med malingsfarge, fjernsyns- og radioantenner, lysarmatur o.l. Det er mulig å søke styret om godkjenning til unntak.

§ 10.

Det er ikke tillatt med dyrehold. Det er mulig å søke styret om godkjenning til unntak.

§ 11.

Bakgården kan benyttes av alle beboere. Bruken av hagen må ikke være til sjenanse for andrebeboere ved f.eks. bråk og støy. Ingen hunder har adgang til hagen.

Kjøring og parkering av motorsykler er forbudt i innkjørsel og bakgård.

Sykler skal parkeres i innerste gård.

§ 12.

Den enkelte beboer kan gjøres ansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på tilbørlig aktsomhet. Vedkommende er også ansvarlig for at

reglene blir overholdt av besøkende eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig:

§ 13.

Styret arrangerer minst 2 felles dugnader i året.



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 eieendom (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, varmepumper 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanklegg 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. AVTREKKSVENTILATER 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. Vegglamper, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 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



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.



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**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

For eiendommen:

Adresse: Fossveien 12C
0551 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Strandlie

Telefon: 970 09 919
E-post: andreas.strandlie@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 viderefremidlet 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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre