

aktiv.



Fjellgata 2D, 0566 OSLO

**Lækker og romslig 2-roms leilighet med vestvendt balkong og garasjeplass. Sentral beliggenhet på Løkka, nærhet til "alt"**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Kristine Bjelland Myhre

**Mobil** 981 04 304

**E-post** Kristine.myhre@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 950 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 326 958,-  
**Omkostn.:** Kr 9 221,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 286 179,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 131,-  
**Selger:** Tuva Sveen Skoglund

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1983  
**BRA-i/BRA Total** 52/58 kvm  
**Tomtstr.:** 2866 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 227, bnr. 135  
**Andelsnr.:** 52  
**Oppdragsnr.:** 1008240184

# Ditt nye hjem?

Velkommen til Fjellgata 2D, en lekker 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet på Grünerløkka. Leiligheten har en god planløsning med romslige rom og består av entré, sosial og åpen stue / kjøkkenløsning, soverom og bad. Her bor du i nærhet til "alt", samtidig som leiligheten har en tilbaketrukket beliggenhet i et populært nabolag.

Høydepunkter ved boligen:

- Garasjeplass medfølger leiligheten. Utleie av garasjeplass er tillatt.
- Vestvendt balkong.
- Stort kjøkken med god skap- og benkeplass.
- IN-ordning på lån.
- Bod på loft, samt kjellerbod.
- Attraktiv beliggenhet med nærhet til "alt".
- God planløsning.
- Romslig bad med plass og opplegg til både vaskemaskin og tørketrommel.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 63  |
| Energiattest .....      | 68  |
| Nabolagsprofil .....    | 114 |
| Budskjema .....         | 124 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 52 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 58 m<sup>2</sup>

TBA: 6 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 52 m<sup>2</sup> Entré, bad, stue / kjøkken, soverom.

5. etasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

6 m<sup>2</sup> Balkong

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en loftsbod med gulvflate på 11,6m<sup>2</sup>.

Bod er merket med nr. 3015.

Bod arealer utgjør til sammen 6m<sup>2</sup> BRA-E.

I kjeller følger det ett oppbevarings bur merket 3015.

Balkongen er målt til 6,3m<sup>2</sup> og er avrundet til 6m<sup>2</sup> i TBA.

Med leiligheten følger det også garasjeplass merket med nr.3015 , det er opplegg for elbil-lader på plassen.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

2866 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt.

**Beliggenhet**

Fjellgata 2D har en flott beliggenhet i et svært populært og sentralt område på Grünerløkka. Her har du kort avstand til Akerselva, Birkelunden, Olaf Ryes plass og Carl Berner. Med sitt yrende folkeliv, er Grünerløkka et hyggelig sted å bo.

Løkka-livet er også synonymt med late dager i gresset i de mange flotte parkene. Birkelunden og Sofienbergparken er et yndet sted gjerne med en god bok eller sammen med gode venner. Birkelunden er særlig kjent for sitt eget "Birkelunden bruktmarked" som finner sted hver søndag. Birkelunden har forøvrig egen gjenbruksstasjon. Sofienbergparken finner du ca 2 minutters gange fra leiligheten. Dette er parken som passer for alle aldre! Parken tilbyr fasiliteter som bordtennisbord, egen lekeplass med drikkevannspunkt, fontene ved Sofienberggata/Toftes gate, bysykkelstasjon ved Sofienberggata/Toftes gate og Grillautomater. Det er også her satt opp minigjenbruksstasjon for levering av mindre mengder avfall.

En kort spasertur unna, finner du Ringnes Park Senter. Senteret tilbyr matbutikk, kino, SATS treningssenter, frisør, apotek, Jernia, kafè og blomsterforretning. Det er også kort avstand til Carl Berner Torg, Markedet i Markveien og Mathallen. Nærmeste matbutikk er Kiwi Københavngata som ligger ca. 2 minutter unna.

Kort vei til Tøyen som blant annet kan by på Botanisk hage, Veksthusene, Zoologisk museum og Geologisk museum. Det finnes flere utdanningsinstitusjoner i nærliggende områder, som bl.a. Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen og Westerdals.

Fjellgata 2D passer perfekt for deg som ønsker å bo sentralt med kort avstand til "alt".

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Offentlig kommunikasjon**

Det er god offentlig kommunikasjon i området. Det nærmeste busstoppet er Dælenenga hvor du kan benytte deg av linje 30. Ved stoppene Sofienberg og

Birkelunden går det både trikker og buss. Dersom du ønsker å benytte deg av T-bane, ligger nærmeste stasjon på Carl Berner.

### **Bygningssakkyndig**

Glenn-Erik Larsen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Det benyttes tilstandsgrader for å angi eventuelle byggetekniske tilstandssvekkelser.

Forklaring på de ulike tilstandsgradene(TG):

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS3600 gir TG2.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Vi gjør oppmerksom på følgende avvik:

#### **VÅTROM:**

##### **TG 2 - Overflater vegger og himling**

Badet er fra 2003 og det er oppgitt TG 2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskiftning av keramiske fliser er 10-30 år.

Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert. Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

##### **TG 2 - Overflater gulv**

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er gitt TG 2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal utskiftningstid er 10-30 år.

Tiltak:

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

##### **TG 2 - Sluk, membran og tettesjikt**

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er

oppbrukt = TG 2. Membran i gulv er over 20 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG2.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER:

##### TG 2 - Vannledninger

TG settes ut i fra alder på vannrør, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Tiltak:

Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

##### TG 2 - Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak:

Eier opplyser at styret jobber for utskiftning av avløpsrør.

##### TG 2 - Elektrisk anlegg

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget. Det ble foretatt El-tilsyn av leiligheten i 2021, utført via Infratek. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon av arbeidet. El-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll, og omhandler ikke totalen på anlegget. TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Utskiftning av lamper og lysbrytere til plejd (bluetooth) system samt flyttet stikkontakter.

Arbeid utført av: Kesco Installasjon.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Opplegg til ladeboks i garasjen. Har ikke avtale med strømleverandør.

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

Ja. Planlagt rehabiliteringsarbeid og utskiftning av VVS anlegg i borettslaget.

Tilleggsinformasjon:

Gulv er slipt og hvitlakkert av Tregulvspesialisten i november 2022. Samtlige dører i bygget ble byttet januar 2023.

## **Innhold**

### **Entré:**

Du ønskes velkommen inn av en romslig og innbydende entré. Her har du god plass til å henge fra deg yttertøy i garderoben før du beveger deg videre inn i leiligheten.

Leiligheten er tilknyttet calling-system som gjør det enkelt å slippe inn gjester.

### **Stue:**

Lys og romslig stue med god atmosfære. Legg merke til de store vindusflatene, som slipper inn rikelig med naturlig lys. De moderne fargepalettene vil gjøre det enkelt å innrede med ønsket interiør. Dette er rommet for sosiale sammenkomster i selskap med venner, gode middager og avkobling. Stuen er romslig slik at du enkelt kan innrede etter ønske og behov. Noe du garantert vil sette pris på, er balkongen med direkte utgang fra stuen.

### **Kjøkken:**

Moderne kjøkken fra IKEA som byr på rikelig av skap- og benkeplass. Her ligger alle forholdene til rette for å tilberede ethvert måltid. Du har både mikro og ovn integrert på kjøkkenet. Åpen stue- og kjøkkenløsning legger gode rammer for et sosialt oppholdsrom.

### **Soverom:**

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe.

Garderobeskapet medfølger. Rommet er malt i en behagelig farge og har vindu mot balkongen. Her ligger alt til rette for en god natts søvn.

### **Bad:**

Leiligheten har et lyst, flislagt bad med toalett, dusj, servant, speil med lys, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. For en ekstra komfort i hverdagen, har badet varme i gulvet.

## **Standard**

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

## **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. Innredningen i loftsbod følger med. Hvit bokhylle i stue medfølger dersom det er ønskelig.

### **Medfølger ikke:**

Lampe over spisebordet, taklampe på soverommet og speil på soverom følger ikke med ved salg.



### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2023: Belysning - Skiftet belysning i stue / kjøkken. Arbeidet er utført av Kesco Installasjon.

2023: Entredør - Skiftet entredør.

2023: Overflater - Maling av tak og vegger.

2023: Overflater - Sliping og behandling av parkett.

2021: El-tilsyn - El-tilsyn utført i regi av Infratek.

2021: Interiør bad - Montering av garnityr på bad, utført i regi av tidligere eier.

2016: Kjøkken - Montering av kjøkken med hvitevarer, utført i følge tidligere eier.

2003: Bad - Bygging av bad i følge tidligere eier.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Hver andel betaler et likt tillegg kollektivavtale for internett og TV. Fra 01.06.2024 er tillegget på kr. 399,-

### **Parkering**

Det følger med garasje plass i felles garasjeanlegg, merket med nr. 3015. Det er opplegg for el-bil lader på plassen.

Området er en del av ordningen "beboerparkering". <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/#gref>

### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

### **Polisenummer**

7850479

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

Intervju med selger:

Hvordan er strømforbruket?

- Har brukt rundt 850 kWh i vinterhalvåret og 200 kWh i sommerhalvåret.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

- Svært gode da det er medfølgende garasje plass,

Når kjøpte du eiendommen?

- Kjøpt i august 2022 og overtatt i november 2022.

Hva var avgjørende for valget ditt?

- Den gode planløsningen, stor balkong med ettermiddagssol og medfølgende garasjeplass samt trives i området.

Hvorfor skal du flytte?

- Har kjøpt ny felles bolig med samboer.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

- Har vært veldig glad for den åpne kjøkken-stueløsningen da jeg liker å ha venner og familie på besøk. I tillegg har jeg kost meg masse på balkongen og kommer til å savne å sitte der og grille.

Hva har du likt best med området?

- Stortrives i et så levende område med masse fine restauranter og barer samt flere grøntarealer og parker rett rundt hjørnet.

Vinter - vår - sommer og høst, hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

- Veldig hyggelig med middagsselskap og sofahygge om vinteren, samt å komme hjem til snømenn i bakgården. Blomstringen i parkene og de hyggelige gatene om våren. Sommer med besøk på vinbarer og uteserveringer eller spilen kubb i parken. Loppemarked og gatemarked på høsten samt turer langs akerselva med en kopp kaffe

Beskriv boligen med tre ord:

- Hjemmekoselig, sentralt og sjarmerende.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten oppvarmes ved panelovner og gulvvarme på bad.

### Info strømforbruk

Selger har brukt rundt 850 kWh på vinterhalvåret og 200 kWh på sommerhalvåret.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Rød

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og

fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://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 4 950 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Formuesverdi primær**

Kr 1 232 012

### **Formuesverdi primær år**

2022

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 681 644

### **Formuesverdi sekundær år**

2022

### **Info formuesverdi**

Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 10 millioner kroner. For sekundærbolig er formuesverdien 100% av boligens verdi. Ligningsverdien (formuesverdien) er beløpet som står oppført som formue i skattemeldingen.

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

### Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene utgjør 6.131,- pr mnd.

Herav:

Felleskostnader kr. 3.888,-

Garasje kr. 220,-

Internett kr. 399,-

Kapitalkostnad lån 1 OBBK03 (IN-lån) kr. 1.624,-

Inkludert i felleskostnadene er varmt vann, kommunale avgifter til vann og renovasjon, vaktmester med mer. Eiendomsskatt kreves inn i månedene mai, juni, september og november.

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.

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 131

### Andel Fellesgjeld

Kr 326 958

### Andel fellesgjeld år

2023

### Fellesgjeld pr. dato

31.12.2023

### Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har IN-lån, mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger. Bo Bedre lån i OBOS Banken (OBOS03) er tilknyttet IN-ordningen, med mulighet for innbetaling ved terminforfall 28.02 og 31.08.

### Andel fellesformue

Kr 16 919

### Andel fellesformue dato

31.12.2023

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Verksgata Borettslag

## **Organisasjonsnummer**

931483374

## **Andelsnummer**

52

## **Om borettslaget**

Verksgata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører og laget består av 77 andelsleiligheter.

Se gjerne borettslagets hjemmeside: <https://www.verksgata.no/>

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste som inkluderes i felleskostnadene. Det er lov med grill på balkongene, men ikke kullgrill.

Borettslaget har ingen vedtatte planer om å øke fellesutgifter i nærmeste fremtid og vil dekke kommende vedlikehold ved oppsparte midler, i henhold til informasjon fra styret 09.09.2024.

Det neste tiltaket i borettslaget vil være VVS-prosjekt, men prosjektet er ikke vedtatt enda. Før et eventuelt prosjekt vil settes i gang, vil det opprettes et forprosjekt for å kartlegge omfang og valg av løsninger. Les gjerne mer om prosjektet her: <https://www.verksgata.no/2022/10/vvs-rehabilitering.html>

Dersom prosjektet blir vedtatt, vil det kunne føre til økte felleskostnader og fellesgjeld.

## **Avtaler:**

Borettslaget har trappevask og matteleie fra Eir renhold. På renholdssiden har laget også inngått en avtale med Ren dunk om regelmessig vask avfallscontainere. De blir nå vasket fire ganger i året.

Borettslaget har avtale med Telia. Hver andel betaler et likt tillegg kollektivavtale for internett og TV. Fra 01.06.2024 er tillegget på kr. 399,-

Styret har inngått en serviceavtale med Industriporter om regelmessig service hvert kvartal på garasjeportene.

Sikkerhet via videoovervåkning fra Core Security og brannalarmanlegg fra Securitas.

Fra 1. juni 2024 fikk laget en avtale med Movel og 3elektro for ladeanlegget i garasjen. Det blir månedlig faktura (velg efaktura eller avtalegiro). Månedlig avgift er 49 kroner per måned.

Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene:

2024: Ny heis i Fjellgata 1.

2023: Nye dører til leiligheter og fellesareal.

2021: Rens av ventilasjonsanlegg og nytt ladeanlegg til alle parkeringsplasser.

2019: Rehabilitering av balkonger og markterrasser, samt utskifting av vinduer og balkongdør.

2018: Nytt porttelefonanlegg i Fjellgata 2 (Fjellgata 1 oppgradert i 2016).

2017: Rens av vifte og ventilasjonsanlegg.

2016: Nye garasjeporter, oppgradert hovedtavler for strøm i Fjellgata 2, etablert 7 nye ladeplasser og bytte av alle ventilasjonsmotorer.

2013: Brannsikring av garasjeanlegg og etablering av trådbundet varslingsanlegg.

2011: Ny lekeplass og rehabilitering av tak ferdigstilt.

2008: Maling av fasader.

2005: Rehabilitering av garasjeanlegg.

Annet:

Borettslaget ble i fjor saksøkt fra en andelseier hvor bakgrunnen for kravet var påstand om manglende vedlikehold fra borettslagets side i forbindelse med en rekke vannlekkasjer andelseieren hadde erfart. Borettslaget vant i lagmannsretten og saken ble deretter anket til Høyesterett. Saken skal opp i oktober 2024.

Vi oppfordrer deg til å lese årsrapporten, vedtekter og husordensregler.

#### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Lånenummer: OBBK03-98207768898 (IN-lån)

Type: A

Restsaldo: 20.993.194,-

Restløpetid: 19 år 7 mnd

Term pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,75%

Lånenummer: OBOS07-98208172263

Type: A

Restsaldo: 10.417.741,-

Restløpetid: 29 år 6 mnd

Term pr år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,75%

For andelen:

Lånenummer: OBBK03-98207768898 (IN-lån)

Restsaldo: 228.675,-

Kapitalkostnader: 1.624,-

Lånenummer: OBOS07-98208172263

Restsaldo: 103.026,-

Kapitalkostnader: 606,-

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

### **Regnskap/budsjett**

Årsregnskapet for 2023:

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap).

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kapitalkostnader og andre inntekter. Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold. Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt

hensyn til.

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler.

Budsjett for 2024:

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 020 000 til vedlikehold som omfatter ordinær drift. Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Det forventes at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det antas dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

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

Forretningsførerhonoraret til OBOS økte med 5,3 % i 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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



**Dyrehold**

Dyrehold er kun tillatt etter skriftlig melding til og godkjenning av styret. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal holdes i bånd på fellesområdene.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 227, bruksnummer 135 i Oslo kommune. Andelsnr. 52 i Verksgata Borettslag med orgnr. 931483374

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest, datert 12.10.1984.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

12.10.1984.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

**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 eiendomsmeidler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. 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. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 950 000 Prisantydning

---

326 958 Andel av fellesgjeld

---

5 276 958 Pris inkl. fellesgjeld

---

#### Omkostninger

7 200 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

7 981 Gebyr avklaring forkjøpsrett

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

---

9 221 Omkostninger totalt

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 286 179 Totalpris. inkl. omkostninger

5 293 379 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

5 296 179 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 9 221

### **Betalingsbetingelser**

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Oppdragsansvarlig**

Kristine Bjelland Myhre  
Eiendomsmeglerfullmektig  
[Kristine.myhre@aktiv.no](mailto:Kristine.myhre@aktiv.no)  
Tlf: 981 04 304

Helena Holthe  
Eiendomsmegler / Partner  
[helena.holthe@aktiv.no](mailto:helena.holthe@aktiv.no)  
Tlf: 924 10 393

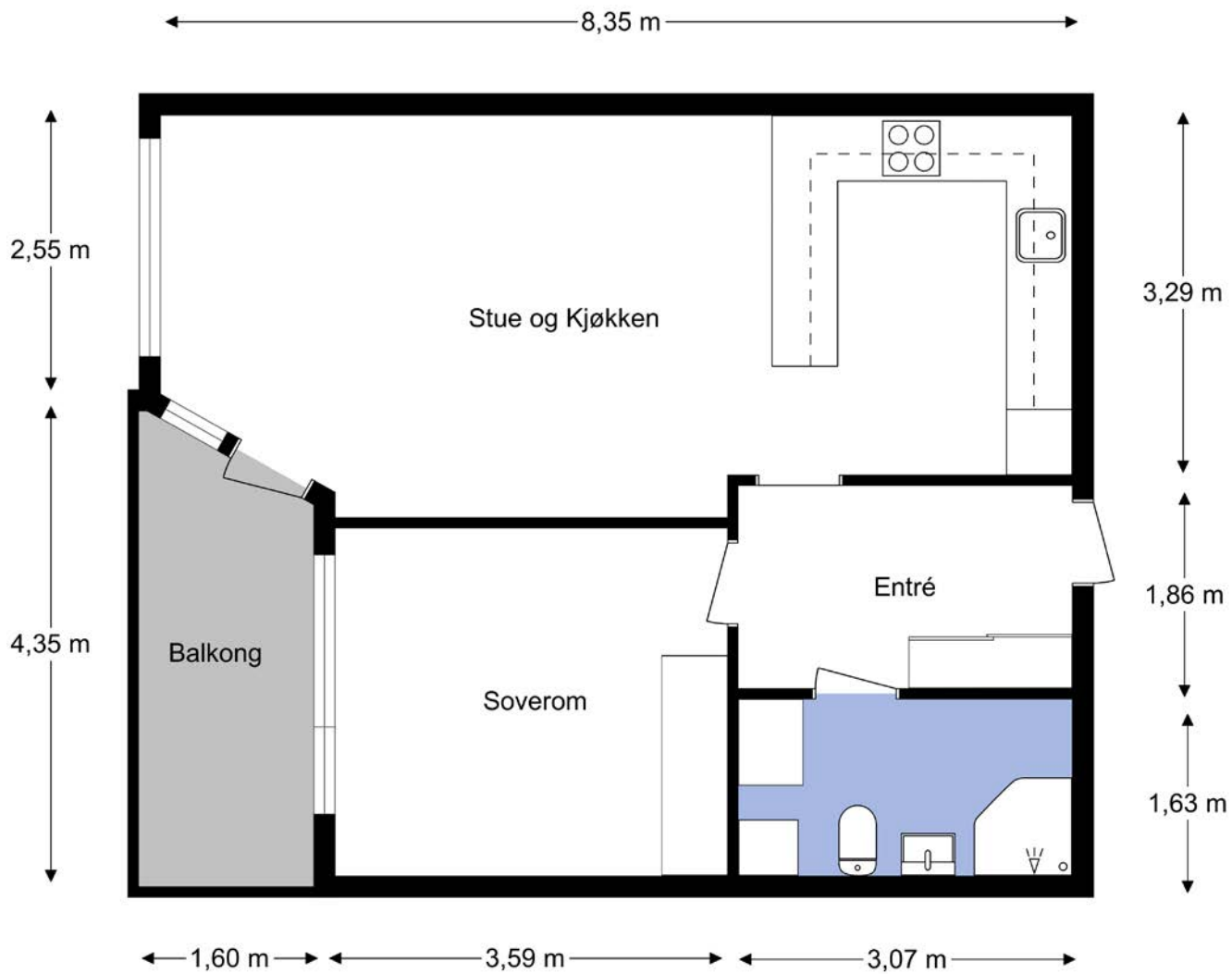
### **Ansvarlig megler**

Anders Wold  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner  
[anders.wold@aktiv.no](mailto:anders.wold@aktiv.no)  
Tlf: 480 96 939

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44  
0552 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

16.09.2024



















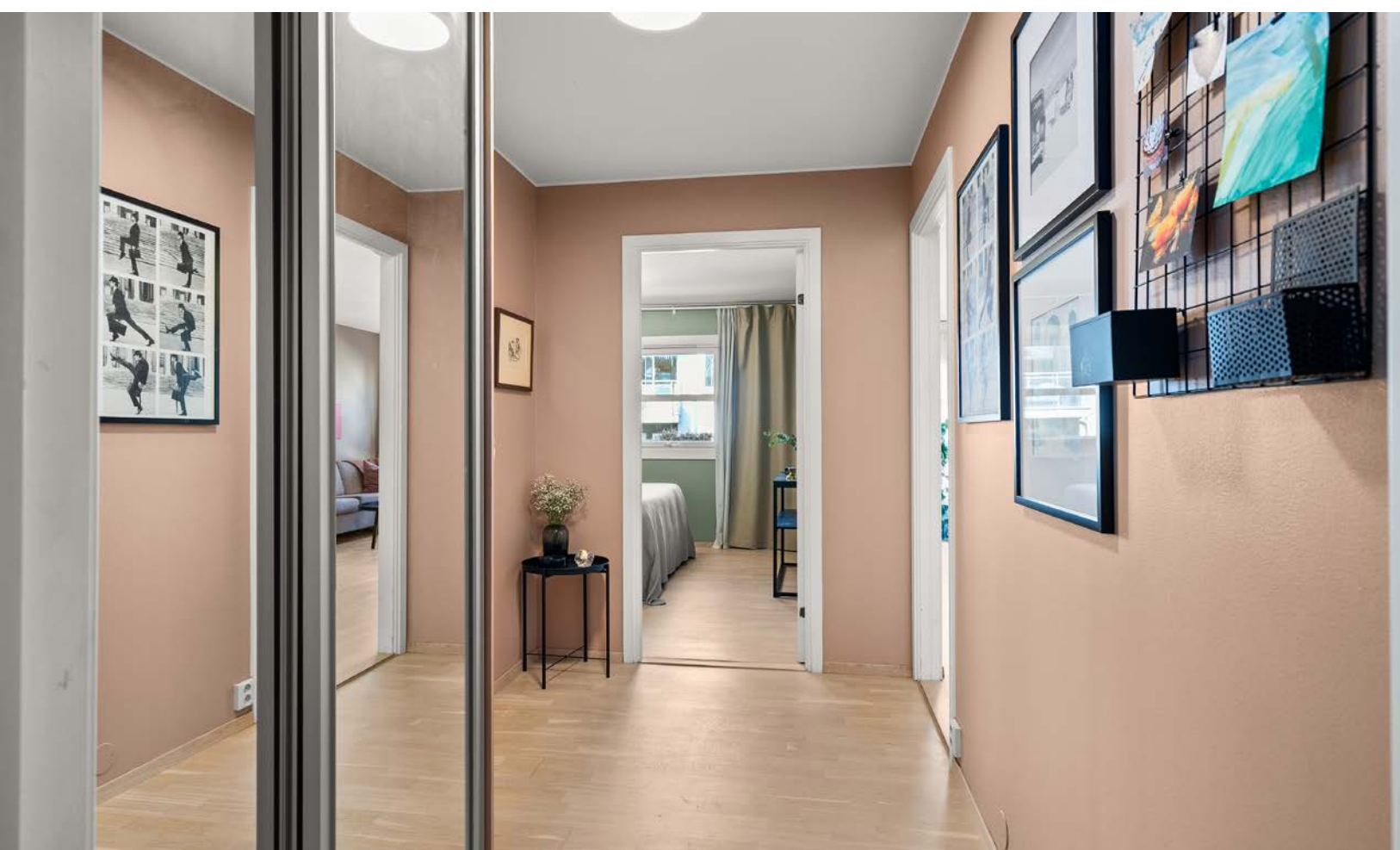




















2015









# Vedlegg

# Tilstandsrapport

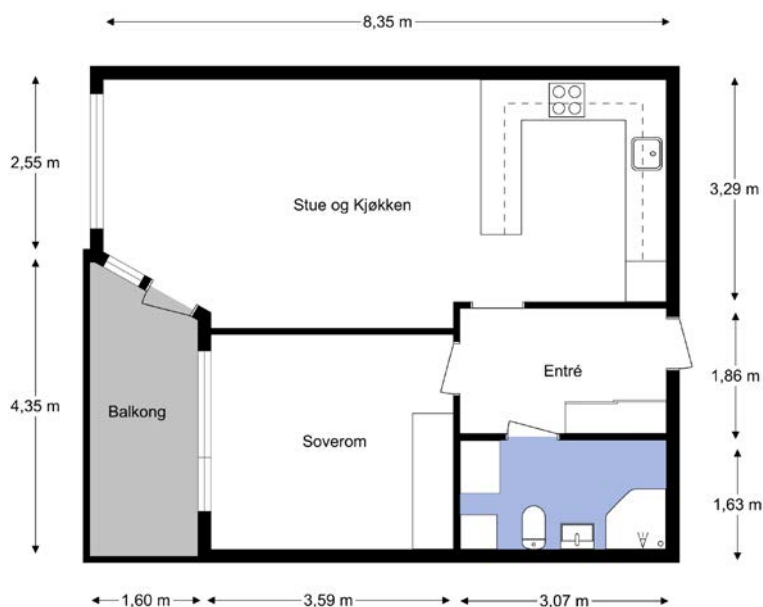
📍 Fjellgata 2 D, 0566 OSLO

📄 OSLO kommune

# gnr. 227, bnr. 135

# Andelsnummer 52

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m<sup>2</sup> BRA-i: 52 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.09.2024

Rapportdato: 16.09.2024

Oppdragsnr.: 11838-2603

Referansenummer: GJ9811

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

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



# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- 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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

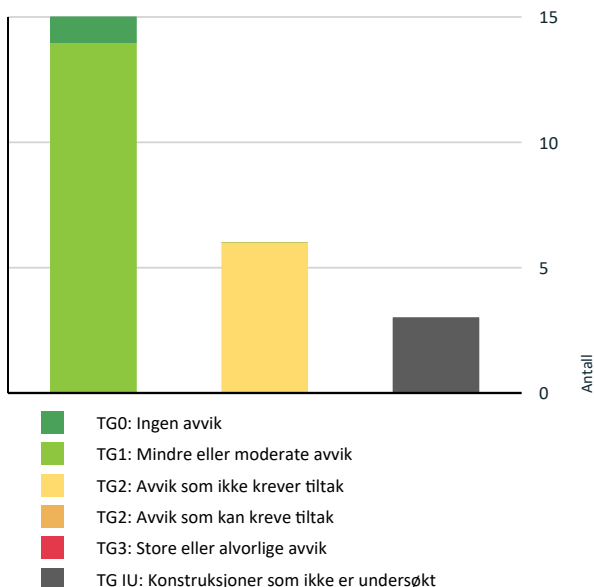
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.

Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

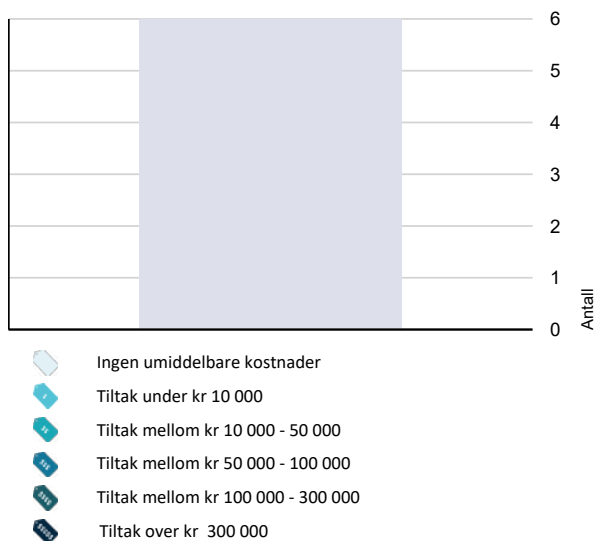
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Fjellgata 2 D. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

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

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

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter


**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Innvendig > Andre innvendige forhold**

[Gå til side](#)





# Sammendrag av boligens tilstand


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

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

**TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
1983

### Tilbygg / modernisering

|      |              |  |
|------|--------------|--|
| 2003 | Bad          | Bygging av bad i følge tidligere salg.                                     |
| 2016 | Kjøkken      | Montering av kjøkken med hvitevarer, utført i regi av tidligere eier.      |
| 2021 | Interiør bad | Montering av garnityr på bad, utført i følge tidligere eier.               |
| 2021 | El-tilsyn    | El-tilsyn utført i regi av Infratek.                                       |
| 2023 | Overflater   | Sliping og behandling av parkett   |
| 2023 | Overflater   | Maling av tak og vegger  |
| 2023 | Entredør     | Skiftet entredør   |
| 2023 | Belysning    | Skiftet belysning i stue/kjøkken, arbeidet er utført av Kesco Installasjon |

## UTVENDIG

### TG 1 Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Blokken fremstår med yttervegger i trevirke konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i betong. Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

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

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

### TG 1 Vinduer

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

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

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

### TG 1 Balkongdør

Balkongdør i treramme med 3-lags glass.

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

**Årstall:** 2018      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.6m<sup>2</sup>. Gulvet er belagt med beisede terrassebord på støpt betongdekke, rekkverk fremstår i glass/stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,07m.

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

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

# Tilstandsrapport

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Parkett.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater av plater og mur.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater i alle rom bestående av dekke.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,38m.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.  
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann. Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

## Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant. Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:  
glatte dørblader i malt utførelse.  
Dørblader, dørvridere og karmen,  
fremstår med normal funksjonalitet.

## TG IU Andre innvendige forhold

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

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

Badet er bygget i 2003 i følge opplysninger fra tidligere salg. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av konstruksjoner.

Badet er bygget etter forskrift av Tek 97.

Byggeforskriften Tek97 §8-37.  
Har følgende ordlyd:

Bad og vaskerom skal ha sluk.  
Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag. Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket. Dette betyr en høydeforskjell på 16mm.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### LEILIGHET > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte flater, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning. Det er målt på vegger med Protymeter fuktmåler, ingen unormale verdier er registrert.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### LEILIGHET > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 12 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2003 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes innen rimelig tid. Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## LEILIGHET > BAD

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i stål plassert under dusjkabinett. Det er uvist hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. 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.

**Årstall:** 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran på vegger er over 15 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Membran i gulv er over 20 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales løsning med bruk av dusjkabinett på badet. Dette for å forhindre vanninnslag i konstruksjoner, og at skader skal kunne oppstå. Oppgradering av våtrommet bør påberegnes innen rimelig tid, tatt i betraktning av alder på konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## LEILIGHET > BAD

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

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

**Årstall:** 2021

## LEILIGHET > BAD

### TO 1 Ventilasjon

Ventilasjon på bad fremstår med: ventil med mekanisk avtrekk, samt spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

## LEILIGHET > BAD

### TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

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

## KJØKKEN

## LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og micro.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

**Årstall:** 2016 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med: vanttilkobling med kobber-rør. Det er montert stoppekraner på vannrør på bad og kjøkken. Kraner er testet og fungerer som normalt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

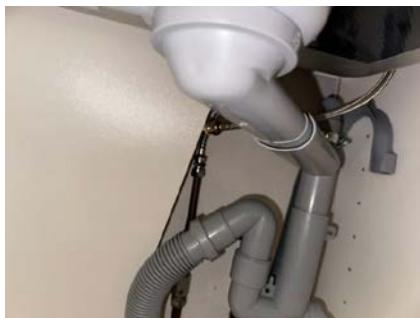
TG settes ut i fra alder på vannrør, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannrør fungerer tilfredsstillende med dagens løsning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Røropplegg i kjøkkenbenk



Stoppekraner plassert på bad

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

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

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier opplyser at styret jobber for utskifting av avløpsrør.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Ventilasjon

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

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

### TG 1 Varmesentral

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

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

### TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

### TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygnings sakkyndig 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.*

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.

Sikringskap med automatsikringer plassert i felles gang.

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 Kjøkken ble oppusset i 2016, det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.**

Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.**

**Det ble foretatt El-tilsyn av leiligheten i 2021,**

utført via Infratek.

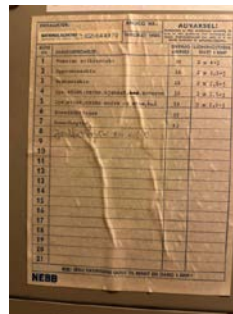
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon av arbeidet. El-tilsyn er kun en stikkprøve kontroll, og omhandler ikke totalen på anlegget.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Sikringskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskap

## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

# Tilstandsrapport

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

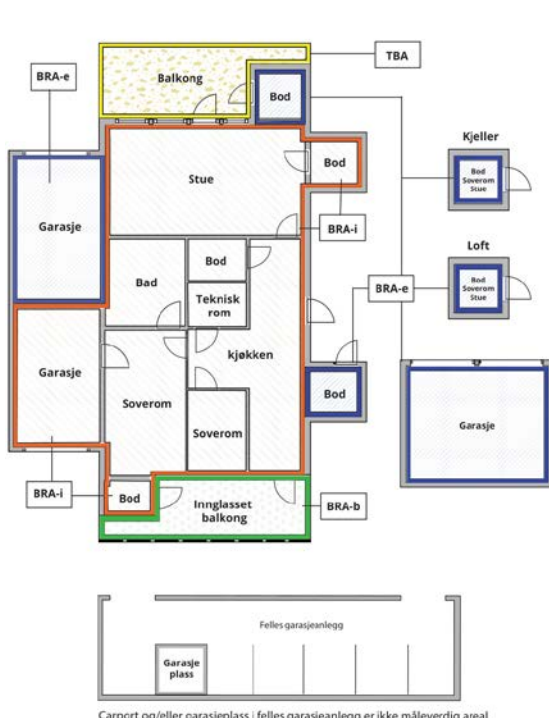
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Leilighet      | 52                            |                             |                            | 52  | 6                               |
| Loftsbod       |                               | 6                           |                            | 6   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>52</b>                     | <b>6</b>                    |                            |     | <b>6</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>58</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Leilighet | Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom |                             |                            |
| Loftsbod  |                                      | Bod                         |                            |

### Kommentar

Med boligen følger det en loftsbod med gulvflate på 11,6m<sup>2</sup>.

Bod er merket med nr. 3015.

Bod arealer utgjør til sammen 6m<sup>2</sup> BRA-E.

I kjeller følger det ett oppbevarings bur merket 3015.

Balkongen er målt til 6,3m<sup>2</sup> og er avrundet til 6m<sup>2</sup> i TBA.

Med leiligheten følger det også garasjeplass merket med nr.3015 , det er opplegg for elbil-lader på plassen.

Disposisjonsrett på bod og garasjeplass er gitt av eier/revkirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.  
Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                                      | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 52         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede                          | Rolle         |
|-----------|------------------------------------|---------------|
| 11.9.2024 | Glenn-Erik Larsen<br>Eiers samboer | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 227  | 135  |      | 0    | 2866.8 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Fjellgata 2 D

### Hjemmelshaver

Verksgata Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap          | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|-----------------------|-----------|-----------|------------------|---------------------------|
| /VERKSGATA BORETTSLAG | 931483374 |           | Obos             | Tuva Sveen Skoglund       |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

52

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 3.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod på loft, ett bur i kjeller, samt garasje plass i felles anlegg.

Det er opplegg for billader på plassen.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.

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

Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                 | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kundeskjema                 | 13.09.2024 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Tidligere boligopplysninger | 13.09.2024 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. Straks tiltak 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 bolig-omsetningen. 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/GJ9811>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |               |
|---|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |               |
| Aktiv EM Grünerløkka  |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |               |
| 1008240184  |               |
| <b>Selger 1 navn</b>  |               |
| Tuva Sveen Skoglund   |               |
| <b>Gateadresse</b>  |               |
| Fjellgata 2D  |               |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b> |
| OSLO  | 0566          |
| Er det dødsbo?  |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Avdødes navn  |               |
| Er det salg ved fullmakt?   |               |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| Hjemmelshavers navn   |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| Når kjøpte du boligen?  |               |
| År  | 2022          |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |               |
| Antall år   | 1             |
| Antall måneder  | 11            |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |               |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |               |
| Forsikringselskap   | Storebrand    |
| Polise/avtalnr.   | 3817009       |

Document reference: 1008240184

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 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
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja



- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

#### Dokumenter

[Elektriker.pdf](#)

[Tregulvspecialisten.pdf](#)

[Maling av leilighet.pdf](#)

Document reference: 1008240184

## Tilleggs kommentar

Gulv er slipt og hvitlakkert av Tregulvspecialisten i november 2022. Samtlige dører i bygget ble byttet januar 2023.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

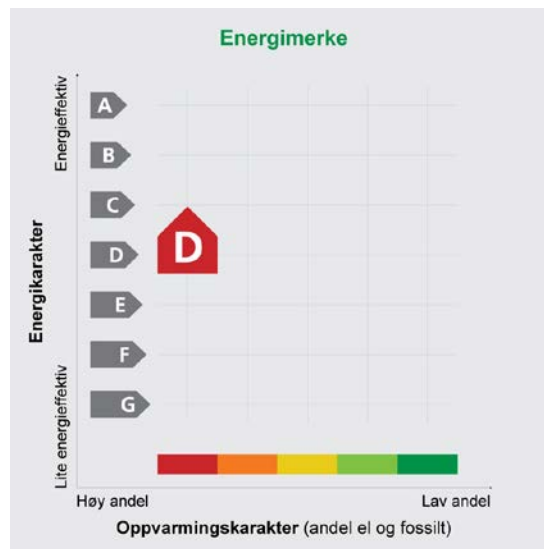
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER      | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|---------------------|--|----------------------------|---|
| TUVA SVEEN SKOGLUND | e574687b441dcd96b6b6c4<br>05600bf12385c0cca5 | 10.09.2024<br>19:40:51 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1008240184

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

|               |               |
|---------------|---------------|
| Adresse       | Fjellgata 2 D |
| Postnr        | 0566          |
| Sted          | Oslo          |
| Leilighetsnr. | 3015          |
| Gnr.          | 227           |
| Bnr.          | 135           |
| Seksjonsnr.   |               |
| Festenr.      |               |
| Bygn. nr.     |               |
| Bolignr.      |               |
| Merkenr.      | A2016-663521  |
| Dato          | 09.05.2016    |



|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| Eier        | Thea Øwre-Johnsen              |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker |

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

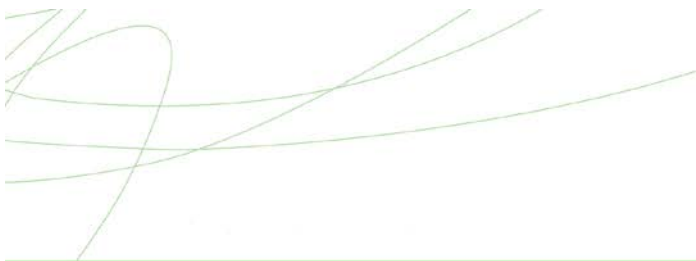
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

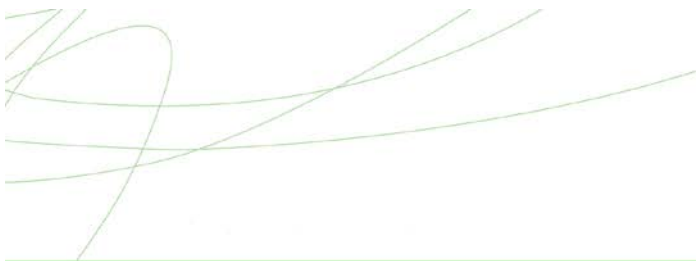
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

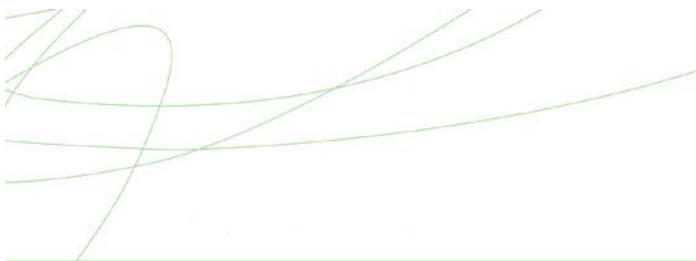
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

**Bygningskategori:** BOLIGBLOKKER  
**Bygningstype:** LEILIGHET  
**Byggeår:** 1983  
**BRA:** 53,0

**Programvare:** Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.502

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjellgata 2 D

Postnr/Sted: 0566 Oslo

Leilighetsnummer: 3015

Bolignr:

Dato: 09.05.2016 13:24:20

Energimerkenummer: A2016-663521

Ansvarlig for energiattesten: Thea Øvre-Johnsen

Energimerking er utført av: OBOS Prosjekt AS v/ Flerbruker

Gnr: 227

Bnr: 135

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

| Enhet   | Inngangsverdi                            |
|---|--|
| Bygningskategori  | BOLIGBLOKKER                             |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id)  | 2  |
| Bygningstype  | LEILIGHET                                |
| Byggeår   | 1983                                     |
| Areal yttervegger   | 13 m <sup>2</sup>                        |
| Areal tak   | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal gulv  | 0 m <sup>2</sup>                         |
| Areal vinduer, dører og glassfelt   | 6 m <sup>2</sup>                         |
| Oppvarmet BRA   | 53 m <sup>2</sup>                        |
| Totalt BRA  | 53 m <sup>2</sup>                        |
| Oppvarmet luftvolum   | 126 m <sup>3</sup>                       |
| U-verdi for yttervegger   | 0,30 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for tak   | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for gulv  | 0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt   | 1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt  | 11,4 %                                   |
| Normalisert kuldebroverdi   | 0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)               |
| Normalisert varmekapasitet  | 66,9 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)              |
| Lekkasjetall  | 1,50 1/h                                 |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)               |  |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner   | 0 %                                      |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 %                                      |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden                        | 2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden                  | 1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)              |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden                            | 1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet                            | 81 %                                     |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)                   | 50 W/m <sup>2</sup>                      |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden   | 21,0 °C                                  |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet  | 250 %                                    |
| Settpunkt-temperatur for kjøling  | 22,0 °C                                  |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling                                   | 0 W/m <sup>2</sup>                       |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)  | 0,00 kW/(l/s)                            |



**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

|                       |      |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming  | 16 h |
| Driftstid kjøling     | 24 h |
| Driftstid lys         | 16 h |
| Driftstid utstyr      | 16 h |
| Driftstid varmtvann   | 16 h |
| Driftstid personer    | 24 h |

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden   | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden   | 1,95 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden  | 3,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden  | 1,80 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden   | 5,10 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden   | 0,00 W/m <sup>2</sup> |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden  | 1,50 W/m <sup>2</sup> |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)   | 0,75                  |
| Gjennomsnittlig karmfaktor  | 0,20                  |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00                  |
| Oppvarmingssystem(er)   | Direkte elektrisk;    |
| Varmefordelingssystem   | Punktoppvarming;      |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling  |                       |
| Manuell eller automatisk solskjerming   | MANUELL               |

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

|  |      |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem (er) | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe                 | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg            | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem(er)             | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe                  | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg                       | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem  | 0,86 |
| Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg  | 2,10 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg (termisk)                                | 9,00 |

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

|   |      |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
|---|------|

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

|  |      |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.                      | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

|   |       |
|---|-------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem            | 0,00  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.                                 | 0,85  |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

|  |       |
|--|-------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,000 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et fjernvarmebasert varmesystem         | 0,00  |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.                              | 0,90  |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

|  |      |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et biobrenselbasert varmesystem         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.                              | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

|   |      |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer         | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere   | 0,98 |

|  |                  |
|--|------------------|
| Klimastasjon / kilde   | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning   | 11.8.2015        |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene. |                  |

**Beregningsprogram**

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Navn programvare   | SIMIEN                  |
| Versjon  | 5,502                   |
| Produsent / leverandør                                   | ProgramByggerne         |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

|       |                  |
|-------|------------------|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
|-------|------------------|

**Bygningsdata:** Vedlegg til energiattestenNavn person Flerbruker**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

|  |                                 |
|--|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima                             | 7681 kWh/år                     |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima                   | 146,31 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 5620 kWh/år                     |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima                        | 146,31 kWh/(m <sup>2</sup> ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima                                  | 7681 kWh/år                     |

**Målt energibruk (levert energi) pr. år, gjennomsnitt for siste tre år.**

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet     | 0 kWh/år                |
| Olje             | 0 liter/år              |
| Gass             | 0,0 Sm <sup>3</sup> /år |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år                |
| Biobrensel       | 0 kg/år                 |
| Annen energivare | 0 kWh/år                |
| Totalt           | 0 kWh/år                |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

|                  |             |
|------------------|-------------|
| Elektrisitet     | 7681 kWh/år |
| Olje             | 0 kWh/år    |
| Gass             | 0 kWh/år    |
| Fjernvarme       | 0 kWh/år    |
| Biobrensel       | 0 kWh/år    |
| Annen energivare | 0 kWh/år    |
| Totalt           | 7681 kWh/år |

Sum andel elektrisitet, olje og gass 100 %

# HUSORDENSREGLER

## VERKSGATA BORETTSLAG

med endring av 29.05.2013

med endring av 07.06.2021

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av borettslagets boliger, fellesareal og uteområder.

De er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Den enkelte andelseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av de personer vedkommende gir tilgang til borettslagets områder. Husordensreglenes bestemmelser inngår som en del av vedtektene.

### 1. GENERELLE ORDENSREGLER

a) Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for de øvrige beboere

b) Alle ytterdører samt dører til loft, kjeller, boder og garasjer skal alltid holdes låst.

c) Beboere som gir fremmede adgang til borettslagets områder er solidarisk ansvarlig for at vedkommende følger ordensreglene.

d) Risting eller banking av tepper, sengeklær eller andre tekstiler skal ikke gjøres på balkonger, terrasser eller gjennom vinduene.

### 2. RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i hele borettslaget alle dager fra kl. 23.00 til kl 07.00.

Beboerne oppfordres til å ta hensyn til hverandre, derfor må støyende aktiviteter kun foregå mellom 08.00 og 20.00 på hverdager og mellom 11.00 og 18.00 på lørdager, ikke på søn- og helligdager.

Dersom du skal ha fest som kan medføre litt ekstra støy, eller har arbeid å utføre i leiligheten (håndverkere og lignende) som kan føre til støy utover det vanlige, bør du gi et nabovarsel.

### 3. DYREHOLD

Dyrehold er kun tillatt etter skriftlig melding til og godkjenning av styret. Dyrehold skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere. Hunder skal holdes i bånd på fellesområdene.

### 4. PARKERINGSBESTEMMELSER

Kjøretøy skal plasseres slik at det er til minst mulig sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt med vask eller større reparasjoner i garasjen. Fremleie av garasjeplass skal avklares med styret i forkant. Utleier er ansvarlig for at den som leier følger ordensreglene.

Alle kjøretøyer som parkeres i garasjeanlegget skal som minimum ha ansvarsforsikring, og dette skal ved forespørsel kunne dokumenteres overfor styret. Parkering på gangvei foran nr. 1 og 2 er kun tillatt for av- og pålessing.

## **5. KILDESORTERING**

Vi kildesorterer alt avfall. Papir og papp i egne containere ute, glass og metall i containere ved minigjenbruksstasjonen ved Sofienbergparken. Her kan også annet avfall som elektronisk avfall og farlig avfall som maling leveres.

## **6. INNVENDIGE FELLESAREALER**

Plassen ved postkassene er fortrinnsvis reservert for barnevogner. Ut over dette må inngangspartier, trapper og avsatser ikke brukes til plassering av ulike gjenstander. Det må være frie rømningsveier i tilfelle behov for evakuering.

## **7. SÆRSKILTE ORDENSREGLER**

a) Det finnes særskilte ordensregler for fellesrom.

Disse inngår som en del av husordensreglene og medfører dermed de samme forpliktelser for beboerne.

b) De særskilte ordensreglene bestemmes av styret og kan endres løpende. Det er den enkeltes ansvar til enhver tid å holde seg orientert om innholdet i disse. Gjeldende særskilte ordensregler kan bestilles av OBOS v/forvaltningskonsulenten.

c) Regler for fellesrom skal normalt være tilgjengelige som oppslag på vegg i det aktuelle rom/område.

## **8. VEDTEKTENE**

Det vises for øvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar. Det vises særlig til vedtektenes bestemmelser om betaling av felleskostnader og fremleie.

## **9. FREMLEIE**

Andelseiere kan på visse vilkår jmf. Borettslagsloven og etter styrets godkjenning overføre bruksretten til leiligheten til en annen. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Mislighold, som ødeleggelse av boligen eller oppførsel til stor plage for andre beboere, kan føre til fravikelse fra boligen.

## **INFORMASJON OM ANSVAR OG SIKKERHET**

### **1. BRANNSIKKERHET**

Alle beboere er ansvarlige for at røykvarslere og brannslukkingsutstyr er installert og

virker. Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker/gasser/gjenstander i leiligheter eller boder.

## **2. ELEKTRISK ANLEGG**

Beboer/andelseier har plikt til å foreta egenkontroll av det elektriske anlegget, renhold av sluk og avløp og alt vedlikehold av VVS og sanitærutstyr i leiligheten.

## **3. TRYGGHET OG SIKRING**

Alle ytterdører samt dører til loft, kjeller, boder og garasjer skal alltid holdes låst. Enhver er ansvarlig for de personer som slippes inn i blokken, men bør ikke slippe inn andre enn egne besøkende.

## **4. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT (fra Vedtektene, 5.1)**

”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.”

## **5. BAD, WC, VANN MED MER.**

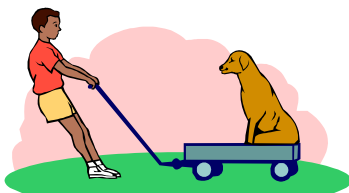
- a) Alle rom må holdes såpass varme at det ikke er fare for at vannrørene fryser.
- b) Det skal ikke kastes uvedkommende ting i toalett eller sluk.

## **6. BETALING AV FELLESKOSTNADER**

Andelseier er ansvarlig for å betale sin del av felleskostnadene. Forfall til betaling er den 1. i hver måned. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall vil forsinkelsesrente påløpe etter gjeldende regler.

## **7. MELDINGER OG HENVENDELSER**

- a) Meldinger fra borettslagets styre eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene.
- b) Alle henvendelser vedr. husordensreglene skal gjøres skriftlig til styret med fullt navn.



Husk melding til styret  
ang. husdyrhold



Husholdningsavfall i søppelsjaktene,  
papiravfall i papirkonteinere



Støyende aktiviteter –  
mellom 08.00 og 20.00  
hverdager, og mellom 11.00  
og 18.00 lørdager



Ikke bruk kullgrill  
på balkongene



Ikke i innvendige  
fellesarealer



Bruk søppelbeholderne ute

## **Vedtekter**

for Verksgata borettslag org nr. 931483374

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 04.05.2006.

Endret på generalforsamling den 23.05.2012

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 29.05.2013

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 31.05.2017

Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 07.06.2021

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

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

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

### **2. Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst 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 ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.



(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie til sammen 10% av andelene.

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

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

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfelleskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et

husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

#### **4. Borett og overlating av bruk**

##### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

##### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Ved

overlating av bruken av hele boligen, skal styret bli orientert i forkant med angivelse av hvem som leier og for hvilken periode.

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

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

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

#### **4-3 Bygningmessige 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-antennor, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

#### **4-4 Kameraovervåkning**

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning i garasjeanlegget og inngangspartiene.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt**

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

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

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader,

forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

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

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre styremedlemmer. Generalforsamlingen kan i tillegg velge inntil tre varamedlemmer til styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre styremedlemmene 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.

(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 i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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



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

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

#### **9-5 Møterett**

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **9-9 Valgkomité**

Generalforsamlingen velger en valgkomité for ett år. Valgkomitéen skal bistå styret i å komme frem til en innstilling til de verv i borettslaget som er på valg

før generalforsamlingen. Styret og valgkomitéen skal i sin innstilling tilstrebe kjønnsbalanse i styret og øvrige valgte verv, i den grad det lar seg gjøre med utgangspunkt i tilgjengelige kandidater.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

|             |                         |                |
|-------------|-------------------------|----------------|
| Leder       | Magnus Andersen         | Fjellgata 2 D  |
| Styremedlem | Erik Hilde              | Fjellgata 1    |
| Styremedlem | Kjersti Riise Karlsen   | Rådhusvegen 27 |
| Styremedlem | Marius Mortensen        | Fjellgata 2 D  |
| Styremedlem | Daniel Stølsbotn        | Fjellgata 2 A  |
| Varamedlem  | Maria Daniela Tricarico | Fjellgata 1    |

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

|                       |  |                |
|-----------------------|--|----------------|
| Delegert              |  |                |
| Magnus Andersen       |  | Fjellgata 2 D  |
| Varadelegert          |  |                |
| Kjersti Riise Karlsen |  | Rådhusvegen 27 |

#### Valgkomiteen

|               |               |
|---------------|---------------|
| Per Røhnebæk  | Fjellgata 2 B |
| Ingrid Ueland | Fjellgata 2 B |

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [styret@verksgata.no](mailto:styret@verksgata.no). Se Verksgata Borettslags hjemmeside på [www.verksgata.no](http://www.verksgata.no) for ytterligere informasjon.

##### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Verksgata Borettslag

Borettslaget består av 77 andelsleiligheter.

Verksgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931483374, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227      135    470

Første innflytting skjedde i 1983. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Verksgata Borettslag har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **Styrets arbeid**

Styrearbeidet for 23/24 har til tider vært svært krevende. Det er til enhver tid svært mange oppgaver som ligger til styret, men det siste året har vi hatt en helt ekstraordinær sak som vi gjerne skulle ha vært foruten.

### **Rettslig tvist**

Borettslaget ble i fjor høst saksøkt av en andelseier som krevde at borettslaget skulle utløse andelen. I praksis betyr det at borettslaget skulle kjøpe leiligheten. Bakgrunnen for kravet var påstand om manglende vedlikehold fra borettslagets side. Saken ble behandlet i Oslo tingrett i begynnelsen av februar. Tingretten fant ikke at vedlikeholdsplikten til borettslaget var misligholdt, og at vilkårene for utløsning derfor ikke var oppfylt. Borettslaget fikk medhold, men dommen er blitt anket. Det skal innen kort tid forsøkes rettsmekling, men dersom partene ikke kommer til enighet, er saken berammet til behandling i lagmannsretten til høsten.

Saken er svært belastende for begge parter, og det er begrenset hva styret har anledning til å opplyse om saken siden den fortsatt er under rettslig behandling.

### **Heisprosjektet**

Årets store vedlikeholdsprosjekt har vært heisprosjektet. Heisen i Fjellgata 1 fra 1983 er nå byttet ut. Det er et stort og dyrt prosjekt å bytte ut heis, men dette var absolutt nødvendig. Nærmere bakgrunn om heisprosjektet kan du lese om her:

<https://www.verksgata.no/2023/08/informasjon-om-heis-prosjektet.html>

Ny heis koster. Heis-prosjektet hadde et budsjett på 2,2 millioner kroner. Ennå er ikke de siste fakturaene på plass, men vi ser ut til å havne litt under 2,1 millioner kroner. Inkludert i beløpet er malearbeidet som ble gjort på heiståret høsten 2023. Rundt en million av kostandene bokføres i regnskapet for 2024. Det har vært stram styring underveis og vi er takknemlige for den jobben som vår prosjektleder Atle Johannessen har gjort med å koordinere flere parter underveis i prosessen. Et slikt prosjekt som ny heis har en fase hvor det er veldig synlig for beboerne at noe skjer. Det er stillaser, støv og støy, og så endelig står heisen der og skinner klar til bruk. Men både i forkant og etterkant er det mye avklaringer og oppfølgingsaktiviteter. Det ble nok litt flere oppfølgingspunkter i etterkant enn vi hadde trodd, blant annet knyttet til fakturering, når og med hvilke beløp, men dette er straks på plass og det kommende styret arver forhåpentligvis ingen flere oppfølgingspunkter.

Vi hadde tatt høyde for i budsjettet at den nye heisen skulle fullfinansieres av et nytt låneopptak. Vi fant imidlertid rom for å dekke over halvparten fra oppsparte midler og låneopptaket ble da begrenset til en million. Det fikk vi lagt til eksisterende lån, slik at borettslaget i dag har fortsatt to lån.

### Dør-prosjektet

Beboerne merket mest til dørprosjektet da dørene ble byttet våren 2023, men prosjekt pågikk i både 2022, 2023 og 2024. Den siste leveransen var i år, med sikringsbeslag på hoveddørene. Vi bor nært sentrum og ivedkommende prøvde seg raskt på å bryte seg via de nye dørene. De lyktes ikke, men de klarte å etterlate merker på alle hoveddørene. Vi hadde tatt høyde for at prosjektet ville koste rundt 4,5 millioner. Men på grunn av færre endringsbestillinger enn vi hadde trodd, og ikke minst på grunn av ENØK-tilskuddet på litt over en halv million, endte totalsummen for disse tre årene på ca 3,8 millioner kroner. I mars ble det gjennomført ett-års kontroll på dørene.

### VVS-prosjektet

Det neste store tiltaket i borettslaget vil nok være et VVS-prosjekt. Spesielt i forbindelse med kjøp/salg av leiligheter i borettslaget får vi spørsmål om hva som er status i prosjektet, når det vil bli gjennomført og hvor dyrt det vil bli. Standardsvaret vårt er VVS-prosjektet er ikke vedtatt, men det er gjort noen grep med tanke på å begynne å tilpasse felleskostnadene. Neste trinn i et VVS-prosjekt vil være at det opprettes et forprosjekt for å kartlegge omfang og valg av løsninger. Vi pleier også å henvise til tidligere artikkel om VVS-rehabiliteringen på <https://www.verksgata.no/2022/10/vvs-rehabilitering.html> og rapporten som det er lenket til der.

Med flere mellomstore vedlikeholdstiltak unnagjort, er det avgående styrelederens anbefaling til neste års styre at man bestiller et forprosjekt og begynner arbeidet med å definere omfanget av VVS-prosjektet og forberede et grunnlag for å innhente tilbud og eventuelle opsjonspriser, altså tilbud på tiltak som ikke er helt nødvendig som kan være fornuftig å gjøre samtidig. Særlig knyttet til energibruk kan det være en del å hente her. Det er mye som kan pakkes inn et VVS-prosjekt og dette må styret jobbe med, og det kan være fornuftig å ha det som en prioritert fremover.

### Nye avtaler

En serie avtaler er endret på eller justert i løpet av året som har gått.

**Matteleie:** Vi har til nå hatt trappevask og matteleie fra to ulike selskaper. Styret har nå samlet dette hos en leverandør, Eir renhold. For både trappevask og matteleie har vi sommer/vinter frekvens, men det var ulike lengde på de to områdene. Nå er dette også i synk noe som i praksis betyr at vinter-perioden for mattene varer litt lengre. Borettslaget har nå en sommerperiode som omfatter mai til oktober (seks måneder), og vinter resten av året. I sommerperioden byttes matter ut hver andre uke, og i vinterperioden hver uke. I tillegg er mattene om vinteren litt større. Det er samme frekvens på trappevask. Hensyntatt noe hyppigere matteutskifting i en måned av året, har vi en besparelse her på ca 10 000 kroner.

**Vask av avfallscontainerne:** På renholdssiden har vi også inngått en avtale med Rendunk om regelmessig vask av avfallscontainerne. De vil nå bli vasket fire ganger i året og med det håper vi at luktproblemer fra søppelrommet blir redusert. Denne avtalen koster ca 17 000 kroner i året.

**Telia:** Avtalen med Telia ble fornyet. Der fikk vi litt mer innhold, til en litt lavere pris og mye billigere oppkjøp dersom man ønsker høyere hastigheter. Les mer på <https://www.verksgata.no/2024/04/ny-avtale-med-telia.html>.

**Garasjeportene:** Styret inngikk en serviceavtale med Industriporter om regelmessig service hvert kvartal på garasjeportene. Avtalen koster cirka 10 000 kroner i året. Til nå har det vært gjennomført service først etter at noe har skjedd, og gjerne etter at det har vært utrykninger. I sum er det ikke sikkert at det blir noe dyrere, men at vi får en mer stabile garasjeporter.

**Sikkerhet:** Frem til nå har vi hatt Securitas som eneste leverandør på sikkerhet. På dette området har vi opplevd over tid at kostnadene har økt voldsomt, så her har styret hatt en grundig gjennomgang av hvilke tjenester vi har hatt og hvilke vi setter høyest pris på. Vi har også hentet inn tilbud fra andre selskaper. Det innebærer at videoovervåkingen i garasjen fornyes og tas over av Core Security, mens vi beholder oppkobling av brannalarmanlegget til Securitas og beholder en tilknytning til Securitas som gjør at vekter kan rykke ut ved brannalarm, og at vi har mulighet for å tilkalle vekter ved behov som for eksempel utagerende festing eller når uvedkommende oppholder seg på eiendommen. Den daglige vekterrunden er avsluttet. Samlet regner vi med at disse grepene sparer borettslaget et sted mellom 350- og 400 000 kroner i året.

**Ladeanlegg:** Circle K kastet inn håndkleet og vi fikk på plass en avtale med Moveel for drift og med 3elektro for nye ladebokser. Les mer på <https://www.verksgata.no/2024/05/ny-driftsoperatr-pa-ladeanlegget.html>.

### Fortsatt svært mange henvendelser

Det har blitt rutine å fremheve i årsberetning at styret får svært mange henvendelser. I løpet av et år får vi rundt 600 ulike henvendelser. De aller fleste fra egne beboere. I tidligere tider, lå nok listen for å kontakte styret høyere. Man sendte et brev og så fikk man svar fra forretningsfører eller styreleder kanskje uker etter at man hadde sendt av gårde henvendelsen. Med epost, og enda verre med SMS, er nok terskelen for å sende en henvendelse mye lavere, og man forventer svar mye raskere, og når svaret kommer kan man følge opp med nok en henvendelse og utvekslingen blir fort en debattråd.

Epost fungerer også dårlig som et arkiv og som verktøy for å håndtere henvendelser. OBOS har via Vibbo lagd en ny kanal for kommunikasjon fra beboere til styret. Denne er foreløpig ikke aktivt tatt i bruk i vårt borettslag, men det kan være et aktuelt instrument fremover.

Det kan i løpet av en dag komme så mye beboere henvendelser, at det er det eneste man rekker å håndtere den dagen. Beboere må i mye større grad bli flinkere til å selv undersøke i boligguiden og på forsiden hva som gjelder. Flere henvendelser kunne med fordel blitt formulert tydeligere og klarere, slik at man slipper flere runder. Samtidig må nok også forventningene til hurtighet reduseres, og man må akseptere at det kan ta tid før man får svar. Styret skal heller ikke være tilgjengelig døgnnet rundt.

### Boligguiden

Boligguiden vår på <https://www.verksgata.no/p/boligguiden.html> inneholder nå 56 artikler. Tilskuddene det siste året handler om byttekrok, ringeklokka, retningslinjer for dører og dørschild, bruk av heisen, fullmakt og forkjøpsrett på leilighetene.

Man må ikke lese alt her, men det er veldig greit å ha orientert seg her på forhånd slik at man har en ide om hva som man kan finne her. Før man kontakter styret er det også bør man ha sjekket om temaet tas opp i boligguiden. Vi håper jo at boligguiden skal føre til færre henvendelser, men også at de henvendelsene man likevel får er mer konkrete fordi man for eksempel på forhånd har lest seg opp på dyrehold eller om ladeanlegget.

## 40-åringene

Årets aller hyggeligste oppgave var å dele ut en blomst til alle «40-åringene» våre, altså de som flyttet inn i borettslaget i 1983! Det var tydelig at mange har gode minner fra tiden i borettslaget og satt pris på både naboer og omgivelsene.

## Vaktmester

I 2023 hadde vi tre ulike faste vaktmestere. Den første forsvant ut pga sykdom/skade. Erstatteren som vi fikk var ikke dugelig nok, og etter en lang periode hvor vi forsøkte å få det til å fungere, gav vi til slutt opp og krevde å få en ny vaktmester. Med denne opplever vi at dialogen går mye bedre, og vi har forsøkt å få en liten restart av vaktmester-området.

## Vedlikehold av taket og tiltak mot fugler

De siste to årene har vi fått gjennomført en serie med reparasjoner på taket. Jevnlig inspeksjon av taket er nødvendig for å forlenge levetiden og unngå skader. Vi har også fått satt opp duepigger flere steder, både mot spurv og duer. Helt kvitt blir man nok ikke kvitt duene. Som beboer må man selv sørge for å aktivt forhindre duer fra å bygge rede på egen balkong. Les mer om duer: <https://www.verksgata.no/p/duer.html>.

## Møll

På flere av loftene fortsetter det å være møll. På loftet i Fjellgata 1 hvor det lenge var de mest omfattende problemene har vi en UV-lampe. Foruten møll tar denne også andre insekter. På alle loftene har vi limfeller. Disse tiltakene er ikke nok til å få fjernet møllen. Her må beboerne selv gjøre en innsats. Les mer på <https://www.verksgata.no/p/moll.html>.

## Byttekrok

Høsten 2023 etablerte vi en byttekrok på hobbyrommet. Et tilbud for å få en litt mer sirkulær økonomi. Vi takker for alle som har bidratt med stort og smått, og håper at enda flere tar denne muligheten i bruk.

## Ny ventilasjonsmotor

I mars 2024 fikk vi byttet ut en ventilasjonsmotor som stod mellom 2B og 2C. Denne hadde en teknisk feil som medførte en vedvarende ulyd som var hørbar oppover i etasjene selv om motoren stod nede i U2. Den nye motoren er av en helt annen generasjon ventilasjonsmotorer og mye mer stillegående enn de gamle.

## Sykkelparkering

Samlet sett, inne og ute, har vi mange plasser for sykler. Noen steder er det likevel trangt om plassen. På vår-dugnaden i år setter vi ut sykkelstativer i alle sportsbodene i Fjellgata 2, for å forsøke å organisere bruken av plassen litt bedre, slik at det mer bedre orden. Samtidig vil vi oppfordre beboere til å gå over sykkelparken. Har du en sykkel du har vokst i fra? Eller har barna vokst i fra sykkelen? Kanskje er det på tide å gi bort eller selge sykkelen?

## Energi- og klimarapport

Styret har fått gjennomført en energikartlegging med hjelp av OBOS Prosjekt. Denne peker på noen muligheter og tiltak som kanskje bør tas sammen med eller legges til rette for via VVS-prosjekt. Samtidig legger den noen ideer som solceller og etterisolering av tak og fasader dødt. Les mer her: <https://www.verksgata.no/2024/05/energikartlegging-hva-kan-gjres-i.html>

### Omsetning av leiligheter

Det har i 2023 bare vært omsatt tre leiligheter, en 2-roms, 3-roms og en 4-roms. Mens per medio mai 2024 har det hittil i år vært omsatt seks stykk. Det var faktisk en periode på nesten ett år fra september 2022 til september 2023, at det ikke var omsatt noen leiligheter. Med andre ord har det vært tørkeperiode, før det nå ser ut til å ha skutt fart igjen. De tre omsetningene i 2023 og de 6 så langt i 2024, har kommet i løpet av en åtte måneders periode, og det ligner mer på normal omsetning for et år.

I 2022 ble det omsatt 7 leiligheter, i 2021 8 stykk, i 2020 var 11 og i 2019 9 leiligheter.

Prisene varierer stort. Den samme helgen i mars i år var det visning på to 4-roms hvor den med mest oppussingsbehov ble solgt for 8 millioner, mens den andre ble solgt for 9,6 millioner. Den siste var også noen kvadratmeter større. Begge kom med fellesgjeld på rundt 470 000 kroner.

### Kommentarer til årsregnskapet:

#### Andre inntekter (note 3)

*Tilbakeføring depositumskontoer* er ingen reell inntekt, men er her ført som en inntekt for å balansere tilsvarende «kostnad» i oversikten over endringer i disponible midler. Frem til nå har dette beløpet vært ført som langsiktig depositumsgjeld. Beløpet var knyttet til eldre for lengst avsluttede leieforhold og styret anså dette som en foreldet post. For å få den bort fra note 21 «Annen langsiktig gjeld», er den av regnskapsmessige årsaker ført som en inntekt og en kostnad.

*Årlig innbetaling i forbindelse med veirett* er betaling fra naboen i Verksgata 15, som gjenytelse for tinglyst bruksrett til å bruke bakgården i Fjellgata 1 som tilkomst til sin eiendom.

*Salg av ladebokser* dreier seg om ladeboksene som var knyttet til det gamle ladeanlegget som ble demontert i 2021.

*Nøkler* er salg av lloq-nøkler og kodebrikker til oppgangen. lloq-systemet ble innført i 2023 og mange hadde behov for langt flere enn de tre standard-nøklerne.

*Strøm* er innbetaling fra de som har EI-billadning.

#### Låneopptak (note 19)

I årsberetningen har vi regnskapet for 2023, samtidig som vi rapporterer på hva som har skjedd i styreåret 2023/24. Derfor kan det være vanskelig å få inntrykk av hva som har vært endringer når. Her er ett forsøk på å gi oversikt over endringene i borettslagets lån.

#### Per 1. januar 2023 hadde borettslaget tre lån:

- OBOS Boligkreditt AS 1 (9820.7517305) på 80 615 kroner
- OBOS Boligkreditt AS 2 (9820.7843903) på 5 295 298 kroner
- OBOS Boligkreditt AS 3 (9820.7768898) på 23 546 758 kroner (IN-lånet)

I forbindelse med dørprosjektet tok borettslaget opp et nytt lån på 9,6 millioner\* i begynnelsen av 2023. Dette ble brukt til å innfri de to mindre lånene. Nettolåneopptak var derfor cirka 4,2 millioner kroner. Lånet ble utbetalt i to runder, første med 7,1 mill og så 2,5 mill. Det som ikke gikk til å dekke eksisterende lån, gikk til å dekke kostnader ved dørprosjektet. ENØK-støtten ble utbetalt i etterkant.

#### Per 1. januar 2024 hadde borettslaget to lån:

- OBOS Boligkreditt AS 3 (9820.7768898) på 21 995 773 kroner (IN-lånet)
- OBOS-Banken 1 (9820.8047140) på 9 464 826 kroner



I løpet av 2023 ble altså IN-lånet redusert med 1,5 millioner. Litt over 900 000 kroner av dette var ekstraordinær innbetaling fra andelseiere som ønsket å redusere sin andel av IN-lånet.

Det nye lånet på 9,6 ble redusert med ca 120 000 kroner gjennom ordinær avdragsbetaling.

I forbindelse med heis-prosjektet hadde borettslaget fått tilsagn om et nytt lån på 2,2 millioner. Fordi heis-prosjektet holdt seg innenfor budsjettet og fordi styret vurderte likviditeten til borettslaget som tilstrekkelig, ba vi om å få utbetalt kun 1 million av dette lånet. Dette lånet ble så slått sammen med det gamle.

**Per 1. mai 2024 hadde borettslaget derfor disse to lånene:**

- OBOS Boligkreditt AS 3 (9820.7768898) på 21 280 410 kr (IN-lånet)
- OBOS-Banken 2 (9820.8172263) på 10 482 970

Litt over 500 000 kroner av reduksjon på IN-lånet så langt i 2024 skyldes ekstraordinær innbetaling fra andelseiere.

\*I oversikt disponible midler er tillegg for mye langsiktig lån oppgitt til 9,333 millioner, ikke 9,6 millioner. Tilsvarende er også «Fradrag for avdrag på langs. lån" oppgitt til cirka 333 000 kroner mer enn det som kan leses ut av note 19. Differansen skyldes regnskapsmessige forhold gjelder avdrag på lån som påløp i desember 2023, men som ble betalt i januar 2024.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalkostnader og andre inntekter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 020 000 til vedlikehold som omfatter ordinær drift.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Verksgata Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånene har månedlig forfall med 5,75 % flytende rente pr 17.04.2024. Lånene løper til mars 2044 og februar 2054. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS økte med 5,3 % i 2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 12,15 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Verkgata Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. mai 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**VERKSGATA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 931 483 374, KUNDENR. 854**

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

**DISPONIBLE  
MIDLER**

|                                      | Note | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    |      | <b>875 549</b>   | <b>1 073 084</b> | <b>875 549</b>   | <b>1 375 870</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>    |      |                  |                  |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   |      | -1 950 597       | 873 541          | -4 873 353       | 1 317 849        |
| Tillegg for nye langsiktige lån      | 19   | 9 933 083        | 0                | 0                | 0                |
| Fradrag for avdrag på langs. lån     | 19   | -6 492 002       | -1 070 663       | 6 982 000        | -734 000         |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen      | 17   | -943 153         | 0                | 0                | 0                |
| Innsk. øremerk. bankkto              |      | -2 510           | -413             | 0                | 0                |
| Fradrag for reduksjon av depositum   |      | -44 500          |                  |                  |                  |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> |      | <b>500 321</b>   | <b>-197 535</b>  | <b>2 108 647</b> | <b>583 849</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    |      | <b>1 375 870</b> | <b>875 549</b>   | <b>2 984 196</b> | <b>1 959 719</b> |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE  
MIDLER:**

|                                   |                  |                |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Omløpsmidler                      | 1 894 995        | 1 096 382      |
| Kortsiktig gjeld                  | -519 125         | -220 833       |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>1 375 870</b> | <b>875 549</b> |

**VERKSGATA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 931 483 374, KUNDENR. 854**

**RESULTATREGNSKAP**

|                               | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022  | Budsjett<br>2023   | Budsjett<br>2024  |
|-------------------------------|------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>       |      |                   |                   |                    |                   |
| Kapitalkostnader              |      | 1 738 503         | 1 476 012         | 1 595 100          | 1 815 672         |
| Innkrevde felleskostnader     | 2    | 5 548 570         | 4 812 768         | 5 452 900          | 6 064 690         |
| Andre inntekter               | 3    | 180 168           | 99 904            | 86 280             | 105 900           |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>    |      | <b>7 467 241</b>  | <b>6 388 684</b>  | <b>7 134 280</b>   | <b>7 986 262</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>       |      |                   |                   |                    |                   |
| Personalkostnader             | 4    | -29 469           | -28 764           | -29 469            | -31 020           |
| Styrehonorar                  | 5    | -209 000          | -204 000          | -209 000           | -220 000          |
| Revisjonshonorar              | 6    | -9 250            | -8 750            | -12 000            | -12 000           |
| Forretningsførerhonorar       |      | -145 050          | -139 205          | -146 170           | -153 753          |
| Konsulenthonorar              | 7    | -143 981          | -155 720          | -50 000            | -50 000           |
| Juridisk bistand              | 8    | -226 563          | -28 500           | 0                  | 0                 |
| Kontingenter                  |      | -15 400           | -15 400           | -15 400            | -15 400           |
| Drift og vedlikehold          | 9    | -5 134 825        | -1 315 418        | -8 100 000         | -1 020 000        |
| Forsikringer                  |      | -289 858          | -264 181          | -290 600           | -318 844          |
| Kommunale avgifter            | 10   | -932 032          | -724 542          | -822 377           | -1 059 899        |
| Energi/fyring                 |      | -466 067          | -598 060          | -651 200           | -651 200          |
| TV-anlegg/bredbånd            |      | -369 817          | -313 211          | -344 000           | -391 007          |
| Andre driftskostnader         | 11   | -902 196          | -926 497          | -747 417           | -889 380          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>    |      | <b>-8 873 507</b> | <b>-4 722 248</b> | <b>-11 417 633</b> | <b>-4 812 503</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b> |      | <b>-1 406 266</b> | <b>1 666 436</b>  | <b>-4 283 353</b>  | <b>3 173 759</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld   |      | 943 153           | 0                 | 0                  | 0                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>         |      | <b>-463 113</b>   | <b>1 666 436</b>  | <b>-4 283 353</b>  | <b>3 173 759</b>  |
| <b>FINANSINNTEKTER/-</b>      |      |                   |                   |                    |                   |
| <b>KOSTNADER:</b>             |      |                   |                   |                    |                   |
| Finansinntekter               | 12   | 37 631            | 4 978             | 0                  | 50 697            |
| Finanskostnader               | 13   | -1 525 115        | -797 873          | -590 000           | -1 906 607        |
| <b>RES. FINANSINNT./-</b>     |      | <b>-1 487 484</b> | <b>-792 895</b>   | <b>-590 000</b>    | <b>-1 855 910</b> |
| <b>KOSTNADER</b>              |      |                   |                   |                    |                   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>            |      | <b>-1 950 597</b> | <b>873 541</b>    | <b>-4 873 353</b>  | <b>1 317 849</b>  |
| Overføringer:                 |      |                   |                   |                    |                   |
| Til annen egenkapital         |      | 0                 | 873 541           |                    |                   |
| Fra annen egenkapital         |      | -1 950 597        | 0                 |                    |                   |

**VERKSGATA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 931 483 374, KUNDENR. 854**

| <b>BALANSE</b>                  |        |                    |                   |
|---------------------------------|--------|--------------------|-------------------|
|                                 | Note   | 2023               | 2022              |
| <b>EIENDELER</b>                |        |                    |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |        |                    |                   |
| Bygninger                       | 14     | 35 853 430         | 35 853 430        |
| Tomt                            |        | 321 340            | 321 340           |
| Andre varige driftsmidler       | 15     | 135 001            | 135 001           |
| Miljøbankkonto, øremerket       |        | 118 495            | 82 963            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |        | <b>36 428 266</b>  | <b>36 392 734</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |        |                    |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader      |        | 175 621            | 163 280           |
| Andre kortsiktige fordringer    | 16     | 7 029              | 11 320            |
| Driftskonto OBOS-banken         |        | 191 452            | 465 698           |
| Sparekonto OBOS-banken          |        | 1 520 893          | 456 083           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |        | <b>1 894 995</b>   | <b>1 096 382</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |        | <b>38 323 261</b>  | <b>37 489 116</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |        |                    |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |        |                    |                   |
| Innskutt egenkapital 77 * 100   |        | 7 700              | 7 700             |
| Annen egenkapital               | 17, 18 | -11 882 235        | -9 931 638        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |        | <b>-11 874 535</b> | <b>-9 923 938</b> |
| <b>GJELD</b>                    |        |                    |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |        |                    |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 19     | 31 420 599         | 28 922 671        |
| Borettsinnskudd                 | 20     | 16 522 500         | 16 522 500        |
| Annen langsiktig gjeld          | 21     | 1 620 000          | 1 664 500         |
| Avsetning bomiljøtiltak         |        | 115 572            | 82 550            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |        | <b>49 678 671</b>  | <b>47 192 221</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |        |                    |                   |
| Leverandørgjeld                 |        | 303 221            | 214 652           |
| Påløpte renter                  |        | 154 545            | 6 181             |
| Påløpte avdrag                  |        | 61 359             | 0                 |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |        | <b>519 125</b>     | <b>220 833</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |        | <b>38 323 261</b>  | <b>37 489 116</b> |
| Pantstillelse                   | 22     | 55 122 000         | 55 122 000        |
| Garantiansvar                   |        | 0                  | 0                 |



Oslo, 16.05.2024  
Styret i Verksgata Borettslag

Magnus Andersen /s/

Erik Hilde /s/

Kjersti Riise Karlsen /s/

Marius Mortensen /s/

Daniel Stølsbotn /s/

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

##### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

##### **FORDRINGER**

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

##### **SKATTETREKSKONTO**

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

##### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen.

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 4 206 528        |
| Internett                            | 363 132          |
| Forretningslokale                    | 360 680          |
| Garasje andelshavere                 | 179 760          |
| Garasje bruksrettshavere             | 164 352          |
| Eiendomsskatt                        | 149 864          |
| Garasje markedsleie                  | 125 751          |
| Kapitalkostnader på IN-lån           | 1 694 805        |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån  | 43 698           |
| Overført til kapitalkostnader        | -1 738 503       |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>5 550 067</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje                              | -1 497           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>5 548 570</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Tilbakeføring depositumskontoer | 44 500         |
| Årlig innbetaling ifb veirett   | 1 781          |
| Salg av ladeboks                | 6 000          |
| Nøkler                          | 40 600         |
| Strøm                           | 87 288         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>      | <b>180 168</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -29 469        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-29 469</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 209 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 932          |
| Andre konsulentonorarer                        | -140 049        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-143 981</b> |

**NOTE: 8****JURIDISK BISTAND**

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand            | -226 563        |
| <b>SUM JURIDISK BISTAND</b> | <b>-226 563</b> |

Borettslaget ble i fjor høst saksøkt av en andelseier som krevde at borettslaget skulle utløse andelen. I praksis betyr det at borettslaget skulle kjøpe leiligheten. Bakgrunnen for kravet var påstand om manglende vedlikehold fra borettslagets side. Saken ble behandlet i Oslo tingrett i begynnelsen av februar 2024. Tingretten fant ikke at vedlikeholdsplikten til borettslaget var misligholdt, og at vilkårene for utløsning derfor ikke var oppfylt. Borettslaget fikk medhold, men dommen er blitt anket. Det skal innen kort tid forsøkes rettsmekling, men dersom partene ikke kommer til enighet, er saken berammet til behandling i lagmannsretten til høsten.

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|   |                   |
|---|-------------------|
| OBOS Prosjekt AS                              | -191 979          |
| Oslo Låsservice AS                            | -3 952 065        |
| Oslo kommune                                  | 523 750           |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-3 620 294</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -352 309          |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -123 316          |
| Drift/vedlikehold elektro                     | -63 550           |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -41 541           |
| Drift/vedlikehold heisanlegg                  | -819 379          |
| Drift/vedlikehold brannsikring                | -72 506           |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg               | -17 701           |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg                | -2 440            |
| Egenandel forsikring                          | -10 000           |
| Kostnader dugnader                            | -11 789           |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-5 134 825</b> |

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

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -149 984        |
| Vann- og avløpsavgift         | -532 946        |
| Renovasjonsavgift             | -249 102        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-932 032</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -800            |
| Container                        | -21 784         |
| Driftsmateriell                  | -3 289          |
| Lyspærer og sikringer            | -5 146          |
| Vaktmestertjenester              | -121 850        |
| Vakthold                         | -432 889        |
| Renhold ved firmaer              | -172 369        |
| Snørydding                       | -88 931         |
| Andre fremmede tjenester         | -41 686         |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -990            |
| Andre kontorkostnader            | -3 909          |
| Telefon, annet                   | -1 349          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 498          |
| Velferdskostnader                | -4 706          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-902 196</b> |

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 5 311         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 32 320        |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>           | <b>37 631</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|  |                   |
|--|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -438              |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -25 697           |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -1 090 671        |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken       | -408 285          |
| Renter på leverandørgjeld                  | -24               |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-1 525 115</b> |

**NOTE: 14****BYGNINGER**

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1984     | 35 766 000        |
| Tilgang 2021, 7 elbil-ladere | 87 430            |
| <b>SUM BYGNINGER</b>         | <b>35 853 430</b> |

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.227/bnr.135 og 470

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |          |                |
|--------------------------------|----------|----------------|
| Garasje 50030 (avskrives ikke) |          |                |
| Tilgang 1992                   | 45 000   | 45 000         |
| Garasje 50034 (avskrives ikke) |          |                |
| Tilgang 1984                   | 45 000   | 45 000         |
| Garasje 50036 (avskrives ikke) |          |                |
| Tilgang 1984                   | 45 000   | 45 000         |
| Ladestasjon for el bil         |          |                |
| Tilgang 2016                   | 225 688  |                |
| Avskrevet tidligere            | -225 687 |                |
| Avskrevet i år                 | 0        |                |
|                                |          | 1              |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |          | <b>135 001</b> |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> |          | <b>0</b>       |

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|  |              |
|--|--------------|
| Fore lite innbetalt kapitalkostnader, IN-lån | 7 029        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>      | <b>7 029</b> |

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Opptjent egenkapital         | -13 386 919        |
| Egenkapital fra IN tidligere | 794 960            |
| Egenkapital fra IN 2023      | 943 153            |
| Reduksjon EK fra IN          | -233 429           |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b> | <b>-11 882 235</b> |

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

**NOTE: 18****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: 19**

## OBOS Boligkreditt AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,15 %. Løpetiden er 10 år.

|                     |          |  |
|---------------------|----------|--|
| Opprinnelig 2016    | -230 000 |  |
| Nedbetalt tidligere | 149 385  |  |
| Nedbetalt i år      | 80 615   |  |

0

## OBOS Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,15 %. Løpetiden er 22 år.

|                     |            |  |
|---------------------|------------|--|
| Opprinnelig 2020    | -5 750 000 |  |
| Nedbetalt tidligere | 454 702    |  |
| Nedbetalt i år      | 5 295 298  |  |

0

## OBOS-Banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

|                  |            |  |
|------------------|------------|--|
| Opprinnelig 2023 | -7 100 000 |  |
| Tilgang          | -2 500 000 |  |
| Nedbetalt i år   | 135 174    |  |

-9 464 826

## OBOS Boligkreditt AS 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 25 år.

|                                      |             |  |
|--------------------------------------|-------------|--|
| Opprinnelig 2019                     | -27 100 000 |  |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 2 758 282   |  |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 647 832     |  |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 794 960     |  |
| Nedbetalt i år, IN                   | 943 153     |  |

-21 955 773

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-31 420 599****NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

|                              |             |
|------------------------------|-------------|
| Opprinnelig 2005             | -109 000    |
| Opprinnelig 1984             | -16 413 500 |
| Nedbetaling økning tidligere | 228 900     |
| Øket 1986                    | -228 900    |

**SUM BORETTSINNSKUDD -16 522 500****NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                |            |
|----------------|------------|
| Andre innskudd | -1 620 000 |
|----------------|------------|

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -1 620 000**

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Borettsinnskudd            | 16 522 500        |
| Pantelån                   | 31 420 599        |
| Påløpte avdrag             | 61 359            |
| Beregnete IN-forpliktelser | 1 504 684         |
| <b>TOTALT</b>              | <b>49 509 142</b> |

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

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Bygninger     | 35 853 430        |
| Tomt          | 321 340           |
| <b>TOTALT</b> | <b>36 174 770</b> |

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7850479. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oe@obos.no](mailto:oe@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **28.02 og 31.08** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Forkjøpsrett**

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



**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2024 Ny heis i Fjellgata 1
- 2023 Nye dører til leiligheter og fellesareal
- 2021 Rens av ventilasjonsanlegg og nytt ladeanlegg til alle parkeringsplasser
- 2019 Rehabilitering av balkonger og markterrasser, samt utskifting av vinduer og balkongdør.
- 2018 Nytt porttelefonanlegg i Fjellgata 2 (Fjellgata 1 oppgradert i 2016).
- 2017 Rens av vifte og ventilasjonsanlegg.
- 2016 Nye garasjeporter, oppgradert hovedtavler for strøm i Fjellgata 2, etablert 7 nye ladeplasser og bytte av alle ventilasjonsmotorer.
- 2013 Brannsikring av garasjeanlegg og etablering av trådbundet varslingsanlegg.
- 2011 Ny lekeplass og rehabilitering av tak ferdigstilt.
- 2008 Maling av fasader.
- 2005 Rehabilitering av garasjeanlegg.

# Nabolagsprofil

Fjellgata 2D - Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 371 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Dælenenga<br>Linje 30            | 5 min<br>0.4 km  |
| Sofienberg<br>Linje 17           | 7 min<br>0.5 km  |
| Carl Berners plass<br>Linje 5    | 10 min<br>0.8 km |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 18 min<br>1.3 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 6 min<br>2.2 km  |

## Skoler

|   |                  |
|---|------------------|
| Grünerløkka skole (1-7 kl.)<br>535 elever, 23 klasser | 9 min<br>0.7 km  |
| Lakkegata skole (1-7 kl.)<br>463 elever, 26 klasser   | 12 min<br>1 km   |
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>527 elever, 28 klasser     | 13 min<br>1 km   |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>417 elever, 28 klasser | 7 min<br>0.5 km  |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>506 elever, 30 klasser | 22 min<br>1.7 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser     | 12 min<br>0.9 km |
| Hersleb videregående skole                            | 13 min           |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Kvalitet på skolene

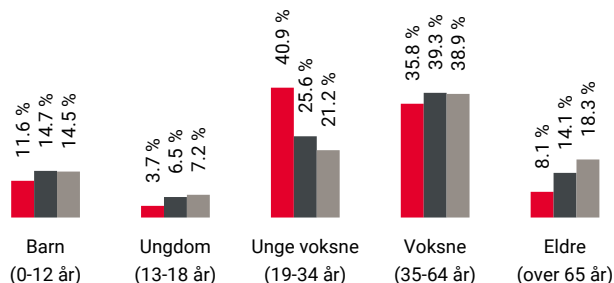
Bra 69/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager


|  |                 |
|--|-----------------|
| Rodeløkka barnehage (1-5 år)<br>62 barn          | 5 min<br>0.4 km |
| Sofienbergparken barnehage (1-5 år)<br>117 barn  | 5 min<br>0.4 km |
| Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år)<br>88 barn | 6 min<br>0.5 km |


## Dagligvare


|                    |       |
|--------------------|-------|
| Kiwi Københavngata | 2 min |
| Kiwi Rodeløkka     | 3 min |

## Primære transportmidler









-  1. Buss
-  2. Trikk
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

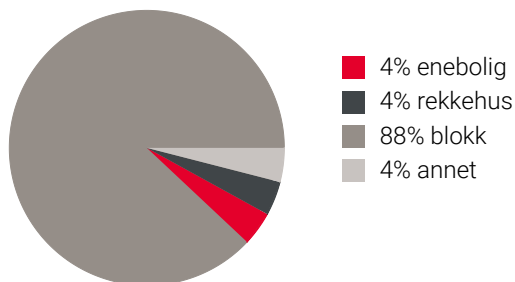
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Sofienbergparken balløkke 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Sofienberg ungdomsskole 7 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  Fresh Fitness - Carl Berner 7 min 
-  SATS Ringnes Park 11 min 

## Boligmasse







«Byhygge!»

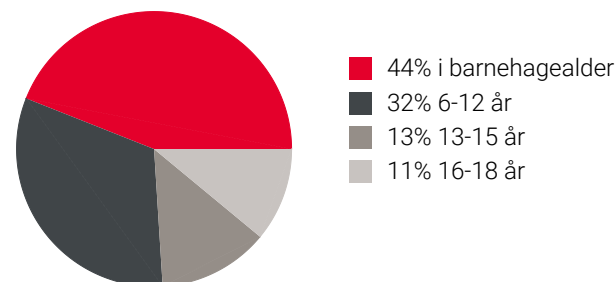
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Carl Berner Torg 10 min 
-  Vitusapotek Carl Berner 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

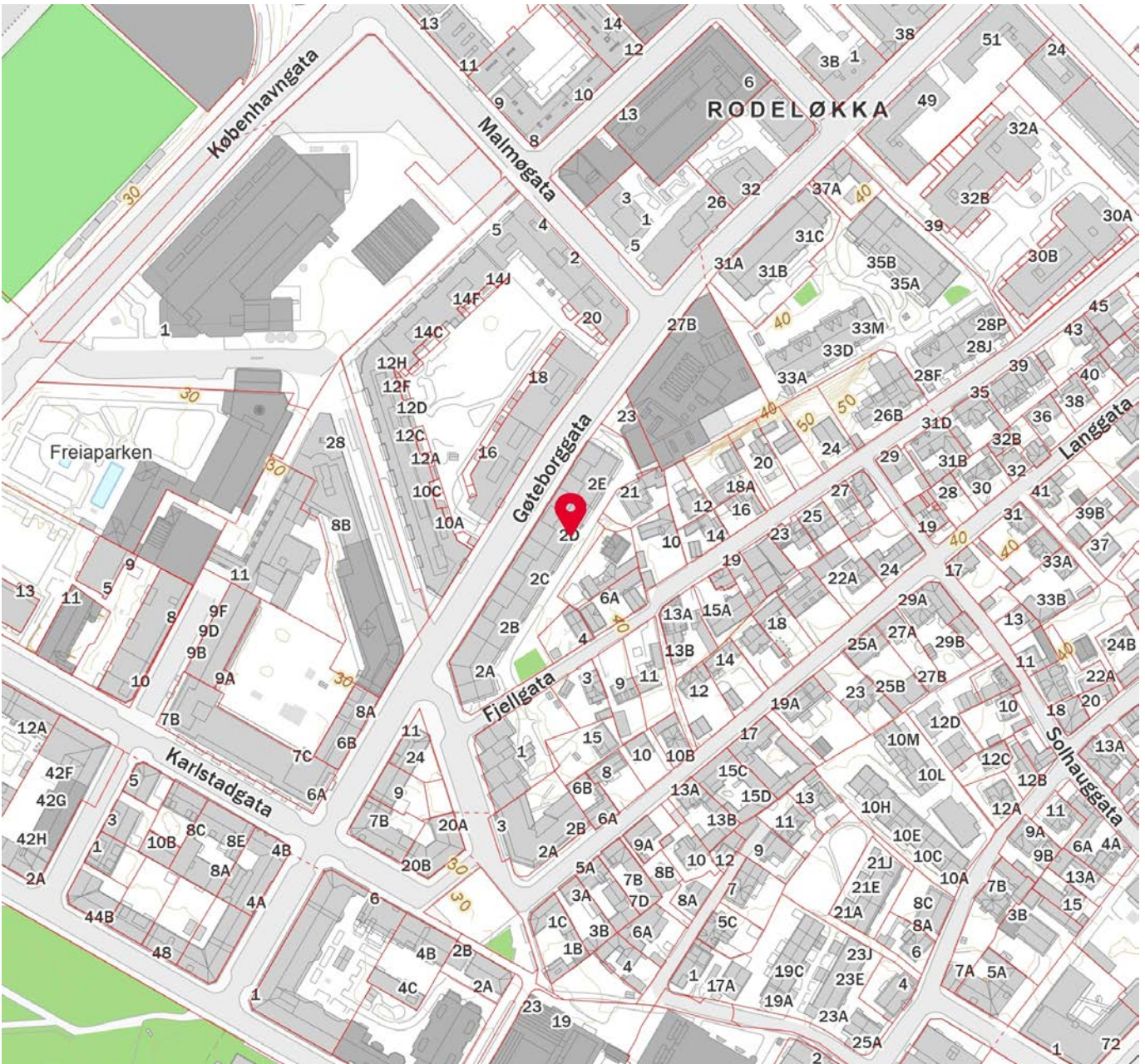



0% 55%

-  Rodeløkka
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

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



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**


Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fjellgata 2D  
0566 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kristine Bjelland MyhreTelefon: 981 04 304  
E-post: Kristine.myhre@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 viderefordlet 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