

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 890 000,-
Fellesgjeld: Kr 402 687,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 4 302 289,-
Felleskostn.: Kr 5 164,-
Selger: Marcus Pedersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 32/34 kvm
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 279
Andelsnr.: 94
Oppdragsnr.: 1002260016

Ditt nye hjem?

Velkommen til en herlig leilighet med fantastisk utsikt på øvre Grünerløkka. Leiligheten har en god intern beliggenhet i 12. etg. med herlig utsikt over Akerselva og ypperlige solforhold. Innvendig møtes du av en luftig atmosfære og moderne preg der samtlige rom er pusset opp i nyere tid. Her kan du flytte rett inn og bo godt fra første stund!

Kvaliteter:

- Balkong med sol fra tidlig til sent
- Fantastisk utsikt
- Ingen innsyn
- Heis
- Kjøkken pusset opp i 22
- Bad pusset opp i 22
- Praktisk løsning for vaskemaskin i entré
- Smarte løsninger for oppbevaring samt bod i kjeller
- Fyring, varmtvann og bredbånd inkludert
- Mulighet for å innfri fellesgjeld og redusere felleskostnader med kr 2 254,- pr.mnd
- Rolig beliggenhet, samtidig umiddelbar nærhet til "alt" hovedstaden har å tilby



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	5
Bilder	6
Intervju med selger	37
Intervju med selger	37
Om eiendommen	38
Tilstandsrapport	62
Egenerklæring	78
Nabolagsprofil	85
Budskjema	114

Planteegning



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

aktiv.

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



Velkommen til Thorvald Meyers gate 5!



Innvendig møtes du av en luftig atmosfære og moderne preg der samtlige rom er pusset opp i nyere tid.



Her kan du flytte rett inn og bo godt fra første stund!





Her bor du høyt og fritt i 12.etasje, med en solrik balkong som mange vil misunne deg!



Den herlige balkongen har sol fra tidlig til sent, og fantastisk utsikt over Akerselva.





Nyt utsikten over byens tak fra både balkong og kjøkken.



Balkongen gir plass til møblement, planter og flere gjester.





Den luftige beliggenheten gjør deg skjermet fra innsyn.



Om sommeren kan du nyte sol fra tidlig til sent på balkongen, og en herlig grønn utsikt!
Bildet over er fra sommeren 2022, og selger har i ettertid lagt nytt gulv på balkongen.



Om kvelden er balkongen lun og behagelig.



Her har du førsteklasses utsikt til himmelens fargespill og flotte solnedganger. Bildet over er fra sommeren 2022, og selger har i ettertid lagt nytt gulv på balkongen.



Du bor flott til like ved Akerselva.



Her har du flotte tuområder bare en heistur fra leiligheten.



Innvendig er leiligheten lys og behagelig, med en praktisk planløsning.



Utformingen gir plass til en flott sosial sone, med sofaløsning og tv på veggen vis-à-vis.



Sengen er plassbygget av møbelsnekker med praktisk lagringsplass i skap under madrassen.



Kjøkkenet ligger adskilt fra resten av leiligheten. Utgang til balkongen finner du i hjørnet.





Det delikate kjøkkenet ble oppgradert i 2022.



Innredningen har en tidløs og elegant kombinasjon av hvite overskap med push-åpner og laminerte underskap med mørk trestruktur.



De flotte flisene på bakvegg ble montert i 2023.



Det er montert komfyrvakt.



Alle hvitevarer er integrert, herunder platetopp med induksjon, oppvaskmaskin og kjøleskap.



Badet er innbydende, og gir virkelig spafølelsen hjemme.



Dette ble oppgradert i regi av borettslaget i 2022.



Badet er innredet med servant på servantskap, speilskap, vegghengt toalett og hjørnedusj med både hånddusj og regnfallshode.



Varmekabler i gulv.



I forbindelse med entréen finner du en praktisk vaske-løsning, med opplegg for vaskemaskin og oppbevaring.





Yttertøyet henger du enkelt fra deg på flotte knagger.



Velkommen inn!



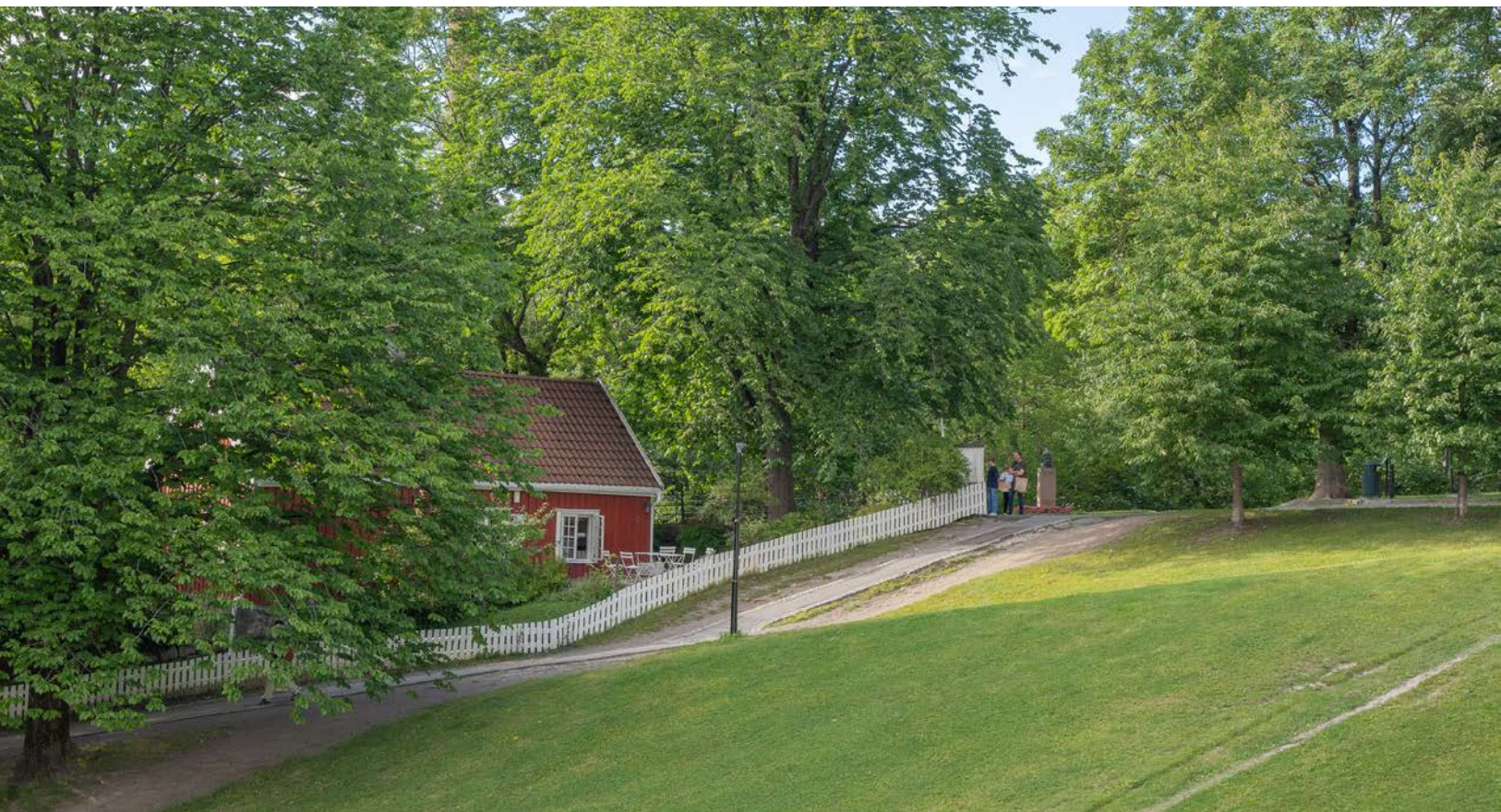
Fra leiligheten har du kort vei til flotte rekreasjonsområder og grønne parker.



Legg søndagsturen langs Akerselva, eller rusle en tur på Grünerløkka.



På sommerstid er nærområdene frodige og fine.



Hønselovisas hus er et populært stopp for mange. Om sommeren kommer folk innom for å ta seg et glass i sola ved fossen, om vinteren for en varm sjokolade ved peisen, og hønsesuppa og vaflene kommer folk for hele året.



Turstien langs Akerselva starter ved Maridalsvannet og går helt til ned til Vaterland. Hvis du følger stien hele veien passerer du både industrihistorie, fossekraft, bade- og rekreasjonsområder, fiskeplasser, skogområder og dyre- og planteliv.



Grünerløkka er et eldorado av hyggelige restauranter, nisjebutikker og uteliv.



Nyt late dager i Sofienbergparken.



På le Benjamin finner du deilig mat og drikke.



Den restaurerte gårdsbygningen fra 1800-tallet ved Vulkan på Grünerløkka huser nå både en restaurant, et bryggeri, en ølbar, vinbar og speakeasy cocktailbar.



Ringnes park senter med blomsterbutikk, jernvarehandel, frisør, apotek, meny og SATS.

INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte du eiendommen?

Kjøpte leiligheten i 2022.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Jeg likte godt planløsningen, den var moderne og fin samtidig som den hadde store vinduer ut mot vest! Men det var nok balkongen og utsikten som solgte meg mest, helt utrolig fint året rundt, spesielt fint om sommeren! Jeg har hundrevis av bilder av solnedgangen i en mappe på telefonen :)

Hvorfor skal du flytte?

Kun fordi jeg har kjæreste så vi skal flytte sammen. Kommer til å savne leiligheten

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

Utsikten så klart! Plass til mange på balkongen, men jeg må også nevne et moderne bad der forrige eier la til ekstra for å få et finere bad enn mange andre her i blokka, veldig fint gulv, smarte lagringsmuligheter under sengen og i gangen.

Hvordan er naboene?

Veldig hyggelige, noen slår av en prat i heisen eller gangen. Det er også loppemarket noen ganger i året rett utenfor og folk låner ut parkeringsplass eller stoler hvis man skal ha gjester.

Hvordan er styret?

Svarer raskt på spørsmål via Vibbo, noen bruker Facebook også, men må si meg veldig fornøyd med Vibbo som tjeneste. Digg å kunne låne felleslokale og en utleiebolig her hvis man skal ha mange på besøk.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Helt fantastiske! 4 vinduer ut mot en utrolig fin utsikt! Om sommeren har du sol hele dagen!

Hva har vært ditt strømforbruk sommer og vinter?

Svært lavt strømforbruk kan forventes! Noen ganger 470kr andre ganger 320kr. Gjelder både strøm og nettleie inkludert. Veldig stabil pris hele året på grunn av fjernvarme.

Hva har du likt best med området?

Rask tilgang til både Grünerløkka, Sagene og Torshov. Masse restauranter og koselige steder her, rolig område, men så skjer det allikevel alltid noe spennende rundt nærmeste hjørne. Kort gåtur til både t-bane og buss hvis man skal lenger!

Har du noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Vaffler på Hønse-Lovisas hus eller Fomoto som ligger 2 min unna er et must på søndager. Ellers har man også noen **skjulte** juveler som "Perugina Pizzeria", en utrolig bra taco plass "Las cazuelas sabor a Mexico" og rett ved siden av et franskt bakeri "La bakeri de Jean" med nybakte kanelboller og sjokoladescones hvis du kommer ekstra tidlig.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Moderne – Sentral – Panoramautsikt

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 32 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 34 kvm

TBA: 32 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

12. etasje

BRA-i: 32 kvm Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med alkove og utgang balkong.

3. etasje

BRA-e: 2 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

12. etasje

32 kvm Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles vaskeri i 4.etasje, 3 sykkelrom, felles leilighet for leie i 3.etasje, samt selskapslokale med toalett og kjøkken i 4.etasje.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i 3.etasje på ca 1,8 m2. Det gjøres oppmerksom på at boder er fellesareal, og at styret kan endre hvem som har tilgang til hvilke boder.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Kombinasjonen av grønne, pulserende og trendy omgivelser i et supersentralt men samtidig avslappet bomiljø, gjør dette til et meget attraktivt sted å bo.

Grünerløkka har de siste årene etablert seg til å bli en av de mest populære bydelene i Oslo, og det er mange grunner til det. Her bor du midt i hjertet av Oslo, med alle fasiliteter rett utenfor døren og kort vei til alt det beste som hovedstaden har å by på!

Ringes park nærsenter ligger kun få skritt fra inngangsdøren, og her finner du daglige fasiliteter, som kino, MENY, frisør, Jernia, blomsterbutikk, apotek og treninssenteret SATS. Her finner du dessuten også nærmeste bysykkelstativ, som gjør at du enkelt kan forflytte deg hvor som helst rundt i byen.

Det er heller ikke mange skritt ned til "hertet" av Grünerløkka hvor du finner et yrende folkeliv, hyggelige gatekaféer, spennende spisesteder, trendy barer, og alt fra de små særegne nisjeforretningene til de store og kjente kjedebutikkene. Du har også gangavstand til Sagene og Torshov, Alexander Kiellands plass og St.Hanshaugen.

Løkka-livet er synonymt med late dager i gresset i de mange flotte parkene, og en tur i nærområdet bringer deg gjennom et mangfold av bydelens særpregede grønne lunger, som f.eks Olaf Ryes Plass, Birkelunden (hvor det arrangeres loppemarked hver søndag), Sofienbergparken og Iladalen. Akerselva byr også på flotte tur- og rekreasjonsområder hvor man kommer seg til Maridalen i nord til Bjørvika i sør med turstier for både hygge og trening. Legg gjerne også turen over Akerselva til Vulkan, der tidligere industriområder er forvandlet til et spennende mekka for mat, kreativitet og kulturelle opplevelser. Her ligger Mathallen med sitt konsept som er noe unikt her til lands der spennende råvarer i toppklasse selges over disk på gammelmåten. Her finner du dessuten også BAR Vulkan, Champagneria, Dögnvill Bar & Burger, Danses hus, BLÅ samt Hendrix Ibsen som alle inviterer til sosiale hyggestunder.

Noen få hundre meter unna finner du flere av Grünerløkkas mest populære spisesteder. Den populære nabolagsrestauranten Apostrophe anbefales, ellers har du også ekte fransk brasserie-følelse på Le Benjamin, nye 200, deilig italiensk på Trattoria Popolare, småretter på Fat City, himmelsk pizza på Villa Paradiso, gourmetburger på Troys og Munchies, pulserende Babbos og nykommeren Dumpling AS - bare for å nevne noe, her finnes altså noe for en hver!

Kveldslivet på Grünerløkka er også absolutt noe å anbefale! Vinbaren Territoriet, konserter på Parkteateret og den kule stemningen på Oslo Velo er bare noen av høydepunktene.

Det upåklagelige kollektivtilbudet i nærområdet gjør også at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen. Like i nærheten finner du både trikk (linje 12, 15 og 18) og buss 21 og 23, samt nattbuss og flybussen.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er etterisolert i 2014/2015 og utvendig forblendet med malt sprøytebetong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Taket er tekket om i 2014. Utskiftning av to heiser i ca 2024. Blokken fremstår som normalt godt vedlikehold.

Sammendrag selgers egenerklæring

VÅTROM, TAK OG FASADE

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom? Ja.

Det var ytre råde på silikon inn mot hjørne i dusjen. Dette ble fikset ved å bytte silikon av faglært rørlegger mandag 19 Januar.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Bigseth Eiendom

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel silikon og la ny silikon inne på bad inn mot dusjen.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vbm Byggfornyelse

Beskrivelse av arbeidet: Dette skjedde før jeg flyttet inn men jeg fant en PDF som beskriver arbeidet. "Utskifting av sanitæranlegg og rehabilitering av våtrom 07.04.2022. VBM Byggfornyelse AS (VBM) skifter i 2021/22 ut alle vann- og avløpsrør tilhørende bad/wc og kjøkken i leilighetene i Fossheim Borettslag. I den forbindelse ble ditt bad rehabilitert, og røranlegget til kjøkkenet ditt fornyet. Alt utstyr på bad og kjøkken ble de- og montert dersom nytt tilvalgsutstyr ikke ble montert etter direktebestilling hos VBM." Jeg vet at forrige selger la til nytt tilvalgsutstyr, hun valgte

noe finere fliser og kanskje servant (usikker). Det ser penere ut enn standard bad som mange av de andre leilighetene fikk. Hun sa det mulig at det var ca 40 000kr ekstra hun betalte, men nøyaktig beløp vet jeg ikke da dette var tilbake i 2022.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
I følge takstrappporten "Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2022 med blant annet nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran."

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja.

Ser ut som en fugl har flydd inn i vinduet de siste årene. Bare en liten ripe, så utgjør ingen større fare.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja.

Takstmann gjorde meg oppmerksom på en tynn sprekke på veggen bak gardinen og ved balkong døren. Jeg vet ikke om den var der når jeg flyttet inn eller har kommet senere, men tror det er ganske vanlig i sånne betong/mur bygg. Ikke opplevd som et problem da jeg ikke har sett det før nå (januar 2026).

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: vbm byggfornyelse

Beskrivelse av arbeidet: På vegne av borrettslaget da. Vann- og avløpsrenovasjonen i 2021/2022 som jeg beskrev på våtrom delen tidligere.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja.
Vi har fjernvarme med radiatorer og det har vært rørlegger på besøk i borrettslaget for å fikse dette noen ganger, fordi det har vært for kaldt i noen leiligheter. Jeg har også hatt det kaldt noen ganger men ikke like mye som de som bor nederst. Noen ganger kan det komme lyd i radiatorer når luft ferdes oppover i rørene. Har hørt dette noen kvelder/netter. Nå i Januar 2026 har flere via facebook gruppen til borrettslaget klaget på at det kan være litt kaldt på dagtid og for noen kveldstid. Styret sendte reparatør, men siden det er et helt nytt system så tar det tid å få kartlagt hvilke leiligheter det gjelder og at systemet skal visst automatisk justere seg basert på temp ute, for noen er det kanskje for kaldt selv om det er plussgrader ute. Har også lagt merke til litt kulde på dagtid når jeg har hatt hjemmekontor, jeg brukte å kunne ha temp på 23 grader og

radiatoren var god og varm men nå må jeg opp til 25 før jeg får varme. Min leilighet er mindre utsatt enn de nederst virker det som. Styret jobber kontinuerlig for å rette opp dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørleggersentralen

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggere har vært inne i min leilighet nå i sommer/høst da de skulle gjøre store utbedringer på fjernvarme/radiator anlegget i bygget. De dro innom alle leiligheter for å lufte samt bytte termostat, jeg betalte ekstra for å få smarte termostat som man har mulighet til å styre med app hvis man vil. De sier på Vibbo at "det er montert en vakuumsutskiller som suger all luft ut av anlegget kontinuerlig. Lufting av radiatorer er da ikke lenger nødvendig." Tiltak for å gjøre noe med kalde leiligheter nå i januar 2026 ser jeg diskuteres på facebook gruppen til borrettslaget, 4-5 stk sier de har sendt inn klage.

Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørleggersentralen

Beskrivelse av arbeidet: Jeg beskrev arbeidet på forrige punkt.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: BB Elektro

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussingen jeg gjorde av kjøkkenet i 2022/2023. Fikk jeg elektriker på befaring som måtte legge ny kurs til det nye ikea kjøkkenet.

- Demontering av diverse elektrisk anlegg.
- Opplegg for, levere og montere stikkontakt for oppvaskmaskin. (Samme kurs som stekeovn).
- Opplegg for, levere og montere stikkontakt for kjøleskap.
- Opplegg for, levere og montere stikkontakt for ventilator.
- Utskifting av 2 stk. eksisterende stikkontakter over benk til nye doble stikkontakter.
- Utskifting av dobbel bryter til enkel bryter. Gjelder bryter for taklys.
- Omtrekking av eksisterende 15A kurs for teknisk. Trekke om til 20A 3x4mm² og skifte eksisterende automat.
- Opplegg for, levere og montere komfyrvakt for platetopp. (Dette kommer inn som et krav da det blir ny kurs for platetopp).
- Opplegg for, levere og montere stikkontakt for stekeovn.
- Opplegg av ny 15A kurs for stekeovn.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Omexom elsikkerhet AS

Beskrivelse av arbeidet: Tommy Teigen fra Omexom elsikkerhet AS på vegne av Elvira hadde el-tilsyn i leiligheten i 2024. Jeg fikk godkjent. Mens han gikk igjennom det elektriske ba han meg bare flytte på komfyrvakten da denne var litt rart plassert.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Takstmannen mente at balkongen har blitt gjort noe med, tror det gjelder alle leiligheter i borrettslaget. Men jeg vet ikke noe om dette. "Balkongen er rehabilitert/ utvidet i regi av borettslaget 2014/15." står det i takstrapporten.

Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja.

Vet ikke noe om det men skulle jo tro det hvis det er i regi av borrettslaget.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

Eiendommen har felles areale i 5 etg med kjøkken som man kan leie hvis man ønsker en større fest eller noe lignende, denne kan man leie. Toalett finner man utenfor fellesrommet i gangen. Eiendommen har også en utleie hybel i 3 etg som man kan leie. Med et lite kjøkken. Toalett til denne finner man også i gangen. Det finnes også et fellesvaskeri i 4 etg. Om "Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?" vet jeg ikke, men kan ikke svare dette. Bare ja og nei. Så gjetter på at den er det og svarer ja. Blir feil å svare Nei.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Det er en foss utenfor som noen kanskje syns bråker litt hvis de har mange vinduer/ balkong dør åpen.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Fellesutgifter øker litt i 2026 og IN-Ordning er kommet på plass. Her er sitat fra Vibbo: "Frem til og med 2025 lå alle kostnader samlet i én linje på fakturaen: felleskostnader. Fra 2026 er dette delt i to: felleskostnader, som dekker drift og vedlikehold av borettslaget kapitalkostnader, som gjelder renter og avdrag knyttet til fellesgjelden. Dette betyr ikke at borettslaget har fått «nye» kostnader, men at de samme kostnadene nå vises mer korrekt og oversiktlig.

Endringen i felleskostnader

I overgangsfasen inn i 2026 la OBOS midlertidig til grunn en estimert reduksjon i felleskostnader på 38%. Dette ble gjort for å unngå at andelseierne i starten av året

skulle betale både felleskostnader på samme nivå som i 2025 og kapitalkostnader i tillegg, noe som ville gitt en vesentlig for høy samlet betaling. På dette tidspunktet var ikke endelig budsjett ferdigstilt, og reduksjonen måtte derfor estimeres. Etter at budsjettet for 2026 er ferdig behandlet, har styret vedtatt en endelig reduksjon i felleskostnader på 43%. Når endringen i felleskostnader ses sammen med kapitalkostnadene fra 2026, innebærer dette at den samlede månedlige betalingen per leilighet øker med mellom 50 og 75 kroner per leilighet sammenlignet med 2025. Styrets mål har vært å holde kostnadsnivået så nært dagens nivå som mulig, samtidig som det bygges opp en viss økonomisk buffer. Dette er mulig blant annet som følge av forventede besparelser knyttet til varmepumpeprosjektet, samt betydelige innsparinger etter endringer i enkelte leverandøravtaler, blant annet vaktmestertjenester. Samtidig står borettslaget overfor flere vedlikeholds- og oppgraderingsbehov i årene som kommer. Dette inkluderer blant annet tiltak som i brannteknisk tilstandsvurdering fra 2023 fikk TG1, som for eksempel utskifting av ytterdører til leilighetene. Styret håper at et budsjettresultat positivt resultat over tid vil bidra til å kunne gjennomføre nødvendige tiltak på en mer forutsigbar måte, uten å være ensidig avhengig av nye låneopptak."

- Utskifting av ytterdører til leilighetene gjelder ikke min leilighet da jeg har en fin dør fra før av.

GENERELT

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Gowens A/S kanskje

Beskrivelse av arbeidet: De kom innom å installerte brannvarsel i taket, de tok ikke ned den gamle derimot. Så den henger der fortsatt.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Defigo

Beskrivelse av arbeidet: 7 september 2023 så byttet borettslaget ut alle porttelefoner med Defigo i 1 tg og 6 etg innangene, det gjorde de gamle telefonene som alle har i sin leilighet ubrukelige da de erstattes med app. Men hvis man ønsker å ha et tablet i sin leilighet kan man rive ned gamle telefonen, bruke brannsikker silikon og fylle igjen hullet i veggen selv. Her ville jeg hørt med erfaringer fra de som bor i bygget via borettslaget sin facebook side. Er flere som har fått fikset dette selv. I min leilighet er den gamle telefonen fortsatt festet. Når noen ringer på så kan jeg slippe de inn via appen.

Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei.

Innhold

Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med alkove og utgang balkong. Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i 3. etasje på ca 1,8 m². Det gjøres oppmerksom på at boder er fellesareal, og at styret kan endre hvem som har tilgang til

hvilke boder.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører

2-lags isolerglass vindu fra 1992 og 1993 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Vannbåren varme

Oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, i henhold til levetidsbetraktning.

Ventilasjon

Manglende og mer konstant avtrekksfunksjon i leiligheten som ville medføre bedre ventilasjon og luftutveksling.

Våtrom

Manglende ventilerings i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Avtalen med OBOS Nett (tidligere OBOS OpenNet) ble inngått høst 2020.

Avtaleperioden er nå utløpt slik at borettslaget står fritt til å velge ny leverandør om det skulle bli nødvendig. Fra 1. mai 2025 koster internetttilgangen 233 kr pr. enhet.

Parkering

Borettslaget har 30 utendørs P-plasser, 32 garasjeplasser og 7 mc-plasser i garasje. Parkeringsplassene fordeles ved venteliste og følger ikke leilighet.

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

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

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring, polisenummer 88368035

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten er oppvarmet med sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg.

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 890 000

Omkostninger kjøper

3 890 000 (Prisantydning)

402 687 (Andel av fellesgjeld)

4 292 687 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 602 (Omkostninger totalt)

18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 302 289 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 311 189 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 313 989 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 955 330 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 821 320 for år 2024

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 om 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 er på kr 5 164,- pr. måned og er fordelt slik:

- Lån nr: 9820868814; IN lån 1 (Akonto renter) kr 1 582,-
- Lån nr: 9820868814; IN lån 1 (Akonto avdrag) kr 672,-
- Felleskostnader 2 910,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiet/borettslagets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Det er IN-ordning på et av borettslagets lån. Dersom dette nedbetales i sin helhet (kr 402 687,-), vil månedlige felleskostnader reduseres med kr 2 254,-. Nye månedlige felleskostnader vil da være kr 2 910,-, såfremt andre kostnader forblir uendret.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 164

Andel Fellesgjeld

Kr 402 687

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.01.2026

Andel fellesformue

Kr 2 444

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Fossheim Borettslag

Organisasjonsnummer

950376635

Andelsnummer

94

Om borettslaget

Borettslaget består av 160 andelsleiligheter.

Fossheim Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950376635, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer: 225, 279

Kontaktinformasjon:

Styret

Styret kan kontaktes på og e-post styret.fossheim@outlook.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

TV og internett:

OBOS OpenNet overtok levering av internett til Fossheim borettslag høsten 2020.

Internett er blir levert på «punkt-til-punkt» fibernett med en hastighet på opptil 1000 Mbit/s.

Internett er dekket gjennom fellesutgiftene, mens TV-tjenester må dekkes av den enkelte beboer. Gjennom OBOS OpenNet kan beboere bestille TV-tjenester fra RiksTV, Viasat og Nextgentel TV.

Kundeservice OBOS OpenNet:
Tlf 210 16 150
Åpningstider Mandag-Fredag 08.00-20.00

Vaktmester

Drift av blokken:

Vaktmestertjenester leveres fra Toma. Vi benytter deres tjenester 2 timer pr dag i tidsrommet 10-16, 4 dager i uken. Vaktmester kontaktes via styret. Fra og med inngangsdøren til leiligheten og innover er beboers eget ansvar, og vaktmester kan kun utføre arbeid i leiligheter etter avtale med styret.

Styret kontaktes på e-post (vaktmester.fossheim@outlook.com) når beboere oppdager lypsører som har gått eller annet driftsmessig som bør ordnes.

Ved akutt vannlekkasje ta direkte kontakt med rørleggersentralen på (døgnavakt) på telefon 23 03 54 00.

Borettslaget har også en vannstøvsuger, denne oppbevares på vaskeriet.

Ved strømstans i leiligheten kan du for eksempel kontakte Haltuff elektro på 909 25 659 i åpningstiden eller 922 84 691 på vakttelefon. Ved strømstans i korridorer osv kontaktes styret på e-post styret.fossheim@outlook.com

Ved heisstans sendes en e-post til styret.fossheim@outlook.com . Dersom noen står fast i heisen kontaktes vaktentralen fra heisen.

Renhold:

Rene trapper vasker normalt korridorer, trapper osv. 1 gang per uke. Gulvene i korridorene ble bonet første uka i mai. Gulvene ble ikke bonet i 2023, noe som har ført til at gulvene har vært vanskeligere enn nødvendig å rengjøre. Det har vært klage på vaskingen høsten i 2023. Vi har nå fått ny renholder som startet uke 11 i 2024.

Styrets arbeid 2024/2025

Styret ble valgt på generalforsamling i mai 2024, og har gjennomført 14 styremøter i perioden så langt.

Styret følger opp den daglige driften i borettslaget, herunder koordinering av renhold, vaktmestertjenester og tekniske anlegg. Dette innebærer blant annet å sikre varme radiatorer, belysning i korridorene, drift i heisene, inkludert reparasjoner, vannskader, hærverk, og et vaskeri med fungerende maskiner. I tillegg har styret ansvar for økonomisk oppfølging, betaling av fakturaer, godkjenning av nye andelseiere, bruksoverlating og behandling av klager og

forsikringssaker. Styret

benytter Vibbo som primær kommunikasjonskanal med beboerne.

Oppgraderinger og vedlikehold gjennomført 2024–2025

- Nytt elbilladeanlegg installert
- Nye branndører i fellesarealene installert
- Ny LED-belysning i hele blokka, unntatt bodområdene
- Utvidelse av SALTO-systemet til alle fellesdører
- Utbedring av vannlekasje i bodområdet i 2. etasje
- Betalingsterminalen i vaskeriet er byttet ut og oppgradert
- Ferdigstilling utbedring av takvannsledløp
- I tillegg er det gjennomført
- Anskaffelsesprosess for å finne ny leverandør av vaktmestertjeneste
- Energikartlegging
- Kartlegging av ventilasjonssystemet

Prosjekter som bør tas snart

- Inngangspartiet: renovasjon av ytterdøren i 6. etasje
- Oppgradering av sykkelboder
- Utskiftning av noen radiatorer og ventiler
- Videre oppgraderinger i vaskeriet
- Bytte av de 2 resterende gamle vifter
- Ny himling i fellesgarasjen, inkludert rørrehabilitering og asbestsanering
- Nytt rekkverk utenfor 6. etg.
- Asfaltering og oppmerking av parkeringsplasser
- Maling av korridorer og fellesareal

Vedtatt på årsmøtet 14.mai 2025:

6. Sak fra styret: Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Fossheim Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Styret vil også refinansiere boligselskapets 2 lån til ett lån i forbindelse med et eventuelt vedtak.

Vedtatt.

7. Sak fra styret: Anskaffelse av varmepumpeanlegg

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til låneopptak på inntil kr. 5 millioner og til å anskaffe varmepumpeanlegg.

Vedtatt.

8. Sak fra styret: Alternativ bruk til ledige parkeringsplasser

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå en avtale med Bilkollektivet om leie av inntil 3

parkeringsplasser på Ringnes-siden for kr 500 per plass per måned, for en prøveperiode på 12 måneder.

Samarbeidet skal evalueres av styret etter prøveperiodens utløp før eventuell videreføring.

Vedtatt.

9. Innkommet sak: Tilfluktsrom

Forslag til vedtak:

Fra Inger Marie Skinderhaug: Styret sørger for en tilstandsvurdering av tilfluktsrom i Fossheim, og legger en plan for klargjøring for bruk i nødsituasjoner.

Vedtatt.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2023 - 2024 Generelt vedlikehold

- 21 nye utleieboder
- Nytt porttelefonsystem (Defigo)
- Utbedring av takvannsnedløp
- Utbedring av vannlekkasje fra parkeringsplassen
- Automatikk i dører inn til sykkelgang
- Nye utelamper i 6. etasje

2022 - 2022 Våtromsrehabilitering - OBOS Prosjekt

2022-2022 Generelt vedlikehold - Ventilasjonsvifte - Fellesrom delvis renoveret i november 2022 (malt kjøkken, installert projektor og møbler) - Alle brannslukkere og brannvarslere, utskiftet i leiligheter og fellesareal - Alle vann- og kloakkrør utskiftet.

2022 - 2022 Våtromsrehabilitering OBOS Prosjekt

2018 - 2018 LED-lys montert i alle fellesområder

2016 - 2016 Nytt vaskeri

2015 - 2015 Fuktsanering av garasjekjeller

2014 Brannsikring og sykkelparkering

2014 Nye postkasser og malt inngangspartiet

2014 - 2015 Fasaderehabilitering

2012 Video-overvåking

2011 Garasjeanlegg, overspenningsvern

2010 Nytt trykkforsterkeranlegg

2009 Utskiftet reservasjonssystem i vaskeriet

2007 Fjernvarme installert

2005 Vaskeri, garasjeport

2004 El, vaskeri, lokale, ventil, porttlf

2003 Vaskeri, inngang, VVS, døråpner

2002 Heiser, fyrrom, brannsikring

2001 Diverse arbeider

2000 Tak, låser, sykkelbod, heis
1999 Rehabilitering, oppussing

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207579157
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,42%
Restsaldo 33 579 636,00
Innfrielsesdato: 30.08.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207920096
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,42%
Restsaldo 40 277 754,00
Innfrielsesdato: 30.03.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

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

Fra husordensreglene:

Styrets samtykke må foreligge for å kunne holde dyr, og den som har dyr, må undertegne en spesiell erklæring. Forutsetningen for å kunne holde dyr er videre at de andre beboerne ikke sjeneres, og at dyrene ikke oppholder seg i korridoren. Styret har til enhver tid rett til å begrense dyreholdet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 279 i Oslo kommune. Andelsnr. 94 i Fossheim Borettslag med orgnr. 950376635

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/225/279:

31.08.1964 - Dokumentnr: 512208 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.10.1964 - Dokumentnr: 514618 - Erklæring/avtale
vedr. begrensninger i utleiemulighetene
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

13.10.1964 - Dokumentnr: 514805 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Thv. Meyersgt.7.

16.07.1986 - Dokumentnr: 43075 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

06.10.1960 - Dokumentnr: 516558 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:277

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:

Ferdigattest etter oppføring av bygget er ikke mulig å tyde.

Brukstillatelse - Thorvald Meyers gate 5. Boligblokk (høyhus). Datert 23.10.1966.

Ferdigattest-Thorvald Meyers gate 5 - Vann- og avløpsrør, datert 15.08.2022.

Ferdigattest-Thorvald Meyers gate 5 - Fasadeendring: Balkonger og fasade, datert
25.06.2015.

Byggetegninger:

Byggetegninger samsvarer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med
reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.1977.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det
anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo
kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet:
<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

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.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

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.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

3-3 (2).

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for

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

2 000 Digital annonsering
5 000 Fotograf
1 910 Garanti premie/inneståelse
5 000 Innhenting kommunale opplysninger
13 900 Markedspakke basis
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører (varierer)
-8 000 Rabatt til selger, med trekk i meglers vederlag
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleggsgebyr
2 800 Visning pr. stk.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 118 834

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

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler bistås av

Guro Ellevseth
Kontorsjef / Eiendomsmegler / Meglerkoordinator
guro.ellevseth@aktiv.no
Tlf: 957 96 574

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

27.01.2026

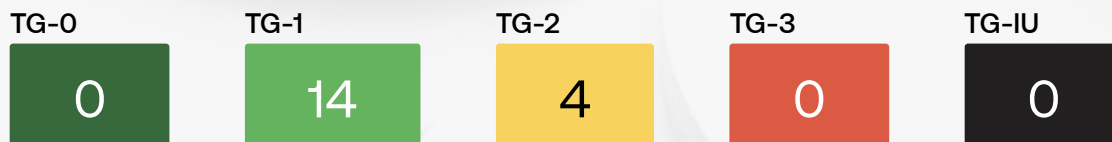
Vedlegg

Thorvald Meyers gate 5 0555 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1966
BRA: 34 m²
BRA-i: 32 m²
Rapportdato: 9.1.2026 (Gyldig til 9.1.2027)

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38930>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	2-lags isolerglass vindu fra 1992 og 1993 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Vannbåren varme	Oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår, i henhold til levetidsbetraktning.
Ventilasjon	Manglende og mer konstant avtrekksfunksjon i leiligheten som ville medføre bedre ventilasjon og luftutveksling.
Våtrom	Manglende ventilerings i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.1.2026

Rapportdato
9.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Marcus Alexander Karlsson Pedersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Tittel:

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Thorvald Meyers gate 5, 0555 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **225**

Bruksnr: **279**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **94**

Leilighetsnr: **1207**

Byggeår: **1966**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Blokk i 19 etasjer beliggende til offentlig gate med adkomst til bygget i 6.etasje. Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Thorvald Meyers gate. Det er to heiser i bygget.

Kommunalt vann og avløp.

Garasjeplasser og parkeringsplasser blir bevilget etter søknadsordning i borettslaget.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Murkonstruksjon som er etterisolert i 2014/2015 og utvendig forblendet med malt sprøytebetong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak med innvendig taknedløp, teknet med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Taket er teknet om i 2014.

Utskiftning av to heiser i ca 2024.

Blokken fremstår som normalt godt vedlikehold.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
12. etasje	32	32 Romfordeling: Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med alkove og utgang balkong.	0	0	5
3. etasje	2	0	2 Romfordeling: Bod	0	0
Totalt m²	34	32	2	0	5

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i 3.etasje på ca 1,8 m2.

Felles vaskeri i 4.etasje, 3 sykkelrom, felles leilighet for leie i 3.etasje, samt selskapslokale med toalett og kjøkken i 4.etasje.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Overbygget vestvendt balkong på ca 4,8 m2 med kompositt terrassebord på gulv. Balkongen er oppført med dels betong gulv som indre del av balkong med integrert avrenningsrør/sluk i gulv og dels platebelagt gulv i ytre del med galvanisert bærekonstruksjon. Rekkverk oppført med galvanisert bæresystem med utfyllende plater. Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av balkonggulv på befaringsdag på grunn av overliggende terrassebord samt delvis snødekket på ytre del.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er rehabilitert/utvidet i regi av borettslaget 2014/15. Kompositt terrassebord på gulv er montert i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det ble registrert mindre sprekkdannelse lokalt i en rekkverksplate, samt en mindre lokal bruddskade i en plate til overliggende balkong. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 1992 og 1993. 2-lags isolerglass vindu fra 1992 i balkongdør. Det er montert luftespalter i vindusrammer. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull. Fabrikasjonsår 1986.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet, for tidspunkt se overliggende punkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Utvendige mindre ripe/hakk i ett vindusglass i stue og i balkongdør. Enkelte mindre skader i overflaten av dørblad i dør mot fellesareal. TG-2 er satt med tanke på at 2-lags isolerglass vindu fra 1992 og 1993 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av 2-lags isolerglass vindu fra 1992 og 1993 bør påregnes på noe sikt.	

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2022. Lyse, glatte, folierte fronter til overskap og mørke folierte fronter med trestruktur til benkeskap fra IKEA. Laminat benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk i 2023. Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap under benk. Komfyrvakt er etablert. Oppvaskmaskinen er ikke festet til benkeskap og er plassert noe tilbaketrukket fra øvrig benkeskap. Det anbefales å feste oppvaskmaskin til benkeskap. Det ble registrert ett mindre hakk i overflaten av laminat benkeplate. Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ventilator med kullfilter over komfyr, montert ny i 2022. Tilfredsstillende sug gjennom ventilator. Høyde mellom induksjons platetopp og underkant ventilator er ca 47 cm, som er mindre enn anbefalt høyde i henhold til brannsikkerhet. Det anbefales å utbedre forholdet.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest etter oppføring av bygget er ikke mulig å tyde. Brukstillatelse – Thorvald Meyers gate 5. Boligblokk (høyhus). Datert 23.10.1966. Ferdigattest-Thorvald Meyers gate 5 – Vann- og avløpsrør, datert 15.08.2022. Ferdigattest-Thorvald Meyers gate 5 – Fasadeending: Balkonger og fasade, datert 25.06.2015.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Rekkverkshøyde er målt til ca 119 cm fra topp terrassebord på gulv, dagens forskriftskrav er på 120. Forholdet er å anse som tilfredstillende.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra juli 2022. To røykvarsler i leiligheten fra ukjent år.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er fra ca 2022. Felles avløpsopplegg fra 2021/2022.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-1**

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

6.6 Vannledninger

Type anlegg

Plast

Plastrør er benyttet som skjult rørføring i leiligheten.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannledninger i leiligheten er i vesentlig grad montert nye i 2022. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra 2021/2022. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-1**

Leiligheten er oppført med ett åpent fordelingsskap i vegg i bad med hovedstoppekraner og Aquastop på vanninntak samt waterguard med sensorsløfe. Adkomst via flislagt inspeksjonsplate. Hovedstoppekranene i leiligheten fungerer som tiltenkt.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?

Ja

Oppsummering av elektrisk	
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.	
Sikringsskapet er plassert i fellesgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Jordfeilautomater på kurs 7 og 8 i sikringsskapet er montert nye i 2022. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten, men anbefales og oppdateres.	
Varmekabler i bad fra 2022. LED downlight belysning i bad fra 2022.	
Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2024, dokument datert 18.03.2024. Det ble fremvist Samsvarserklæring for diverse elektrisk arbeid utført i kjøkken og sikringsskap i 2022, dokument datert 05.12.2022. Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999.	
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.	
Elektrisk anlegg er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Eier opplyser at det elektriske anlegget i kjøkken er noe underdimensjonert. Det anbefales å utbedre forholdet.	

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Radiatorer og radiatorrør i leiligheten fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Radiatorkraner i leiligheten er montert nye i 2025.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
Levetidsbetraktning på radiatorer og radiatorrør er mellom 60-80 år. TG-2 er satt med tanke på oppnådd alder på radiatorer og radiatorrør fra byggeår, i henhold til levetidsbetraktning.	
Forøvrig ble det ikke registrert avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radiatorer og radiatorrør fra byggeår må påregnes og skiftes på noe sikt.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken.
En tilluftsventiler gjennom yttervegger i kjøkken med innvendige klaffventiler.
Luftespalter er montert i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på manglende og mer konstant avtrekksfunksjon i leiligheten som vill medføre bedre ventilasjon og luftutveksling.

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2022 med blant annet nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i nedsenket (ca 1,7 cm) dusjsone er ca 3,0 cm. Tilfredstillende fall på baderomsgulv utenfor nedsenket dusjsone. Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall, bortsett fra enkelte lokale mindre deler av dusjsone hvor noe vann blir liggende etter benyttelse. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 3,0 cm. Dør er montert i våtsone. Dørramme og dørgerikter er oppført i malt trevirke. Døråpning er delvis beskyttet bak dusjvegg. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av klemring og tettesjikt/membran i slukbrønnen på grunn av stedvis overdekning. Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med integrert lys i speilfronter over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin i entre mot bad bak forheng med Aquastop på vanninntak samt Waterguard med sensorsløfe.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registreres moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad. TG-2 er satt med tanke på manglende ventilering i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre forholdet.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av murkonstruksjon. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremvist «Beboer-FDV, datert 07.04.2022, utskiftning av sanitæranlegg og rehabilitering av våtrom» etter rehabiliteringen av badet i 2022.	

6.11 Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig laminatgulv.	
Laminatgulv er montert nytt i ca 2022 i henhold til eier.	
Oppsummering	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

6.12 Vegger

Beskrivelse
Fliser i bad, forøvrig malt mur.

Oppsummering**TG-1**

Lokal mindre sprekk/rissdannelse i en yttervegg i stue.

Forøvrig fremstår vegger som normalt godt vedlikeholdte.

6.13 Tak**Beskrivelse**

Malte plater i bad, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,5 m.

Oppsummering**TG-1**

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.14 Innerdører**Beskrivelse**

Lys, glattlakkert baderomsdør fra antatt 2022.

Oppsummering**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.15 Innredninger**Beskrivelse**

Dørtelefon med åpner og videobilde, oppkobles til mobilapp. Veggmontert dørtelefon med åpner og videobilde i entre er ute av drift og fungerer ikke.

Garderobeløsning i entre med forheng i front.

Fastmontert, plassbygget dobbelseng i alkove i stue med underliggende skapløsning og lagringsrom med dører i front. Innredningen er oppført i trevirke.

Oppsummering**TG-1****6.16 Ikke relevante bygningsdeler**

- Varmtvannsbereder

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Marcus Pedersen

Boligen

Thorvald Meyers gate 5
0555 OSLO

0301-225/279/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det var ytre råte på silikon inn mot hjørne i dusjen. Dette ble fikset ved å bytte silikon av faglært rørlegger mandag 19 Januar.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Bigseth Eiendom

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel silikon og la ny silikon inne på bad inn mot dusjen.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Vbm Byggfornyelse

Beskrivelse av arbeidet: Dette skjedde før jeg flyttet inn men jeg fant en PDF som beskriver arbeidet. "Utskifting av sanitæranlegg og rehabilitering av våtrom 07.04.2022. VBM Byggfornyelse AS (VBM) skifter i 2021/22 ut alle vann- og avløpsrør tilhørende bad/wc og kjøkken i leilighetene i Fossheim Borettslag. I den forbindelse ble ditt bad rehabilitert, og røranlegget til kjøkkenet ditt fornyet. Alt utstyr på bad og kjøkken ble de- og monterert dersom nytt tilvalgsutstyr ikke ble montert etter direktebestilling hos VBM." Jeg vet at forrige selger la til nytt tilvalgsutstyr, hun valgte noe finere fliser og kanskje servant (usikker). Det ser penere ut enn standard bad som mange av de andre leilighetene fikk. Hun sa det mulig at det var ca 40 000kr ekstra hun betalte, men nøyaktig beløp vet jeg ikke da dette var tilbake i 2022.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

I følge takstrapporten "Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2022 med blant annet nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran."

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja



Ser ut som en fugl har flydd inn i vinduet de siste årene. Bare en liten ripe, så utgjør ingen større fare.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Takstmann gjorde meg oppmerksom på en tynn sprekke på veggen bak gardinen og ved balkong døren. Jeg vet ikke om den var der når jeg flyttet inn eller har kommet senere, men tror det er ganske vanlig i sånne betong/mur bygg. Ikke opplevd som et problem da jeg ikke har sett det før nå (januar 2026).

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: vbm byggfornyelse

Beskrivelse av arbeidet: På vegne av borrettslaget da. Vann- og avløpsrenovasjonen i 2021/2022 som jeg beskrev på våtrom delen tidligere.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Vi har fjernvarme med radiatorer og det har vært rørlegger på besøk i borrettslaget for å fikse dette noen ganger, fordi det har vært for kaldt i noen leiligheter. Jeg har også hatt det kaldt noen ganger men ikke like mye som de som bor nederst. Noen ganger kan det komme lyd i radiatorer når luft ferdes oppover i rørene. Har hørt dette



noen kvelder/netter.

Nå i Januar 2026 har flere via facebook gruppen til borretslaget klaget på at det kan være litt kaldt på dagtid og for noen kveldstid. Styret sendte reparatør, men siden det er et helt nytt system så tar det tid å få kartlagt hvilke leiligheter det gjelder og at systemet skal visst automatisk justere seg basert på temp ute, for noen er det kanskje for kaldt selv om det er plussgrader ute. Har også lagt merke til litt kulde på dagtid når jeg har hatt hjemmekontor, jeg brukte å kunne ha temp på 23 grader og radiatoren var god og varm men nå må jeg opp til 25 før jeg får varme. Min leilighet er mindre utsatt enn de nederst virker det som. Styret jobber kontinuerlig for å rette opp dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørleggersentralen

Beskrivelse av arbeidet: Rørleggere har vært inne i min leilighet nå i sommer/høst da de skulle gjøre store utbedringer på fjernvarme/radiator anlegget i bygget. De dro innom alle leiligheter for å lufte samt bytte termostat, jeg betalte ekstra for å få smarte termostat som man har mulighet til å styre med app hvis man vil. De sier på Vibbo at "det er montert en vakuumsutskiller som suger all luft ut av anlegget kontinuerlig. Lufting av radiatorer er da ikke lenger nødvendig." Tiltak for å gjøre noe med kalde leiligheter nå i januar 2026 ser jeg diskuteres på facebook gruppen til borretslaget, 4-5 stk sier de har sendt inn klage.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Rørleggersentralen

Beskrivelse av arbeidet: Jeg beskrev arbeidet på forrige punkt.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: BB Elektro

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussingen jeg gjorde av kjøkkenet i 2022/2023. Fikk jeg elektriker på befaring som måtte legge ny kurs til det nye ikea kjøkkenet. - Demontering av diverse elektrisk anlegg. - Opplegg for, levere og montere stikkontakt for oppvaskmaskin. (Samme kurs som stekeovn). - Opplegg for, levere og montere stikkontakt for kjøleskap. - Opplegg for, levere og montere stikkontakt for ventilator. - Utskifting av 2 stk. eksisterende stikkontakter over benk til nye doble stikkontakter. - Utskifting av dobbel bryter til enkel bryter. Gjelder bryter for taklys. - Omtrekking av eksisterende 15A kurs for teknisk. Trekke om til 20A 3x4mm² og skifte eksisterende automat. - Opplegg for, levere og montere komfyrvakt for platetopp. (Dette kommer inn som et krav da det blir ny kurs for platetopp). - Opplegg for, levere og montere stikkontakt for stekeovn. - Opplegg av ny 15A kurs for stekeovn.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Omexom elsikkerhet AS

Beskrivelse av arbeidet: Tommy Teigen fra Omexom elsikkerhet AS på vegne av Elvira hadde el-tilsyn i leiligheten i 2024. Jeg fikk godkjent. Mens han gikk igjennom det elektriske ba han meg bare flytte på komfyrvakten da denne var litt rart plassert.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Takstmannen mente at balkongen har blitt gjort noe med, tror det gjelder alle leiligheter i borrettslaget. Men jeg vet ikke noe om dette.

"Balkongen er rehabilitert/utvidet i regi av borettslaget 2014/15." står det i takstrapporten.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Vet ikke noe om det men skulle jo tro det hvis det er i regi av borrettslaget.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**



Eiendommen har felles areale i 5 etg med kjøkken som man kan leie hvis man ønsker en større fest eller noe lignende, denne kan man leie. Toalett finner man utenfor fellesrommet i gangen.

Eiendommen har også en utleie hybel i 3 etg som man kan leie. Med et lite kjøkken. Toalett til denne finner man også i gangen

Det finnes også et fellesvaskeri i 4 etg.

Om "Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?" vet jeg ikke, men kan ikke svare dette. Bare ja og nei. Så gjetter på at den er det og svarer ja. Blir feil å svare Nei.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ Ja

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Ja

Det er en foss utenfor som noen kanskje syns bråker litt hvis de har mange vinduer/balkong dør åpen.

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Ja

Fellesutgifter øker litt i 2026 og IN-Ordning er kommet på plass. Her er sitat fra Vibbo:

"Frem til og med 2025 lå alle kostnader samlet i én linje på fakturaen: felleskostnader.

Fra 2026 er dette delt i to:

felleskostnader, som dekker drift og vedlikehold av borettslaget
kapitalkostnader, som gjelder renter og avdrag knyttet til fellesgjelden

Dette betyr ikke at borettslaget har fått «nye» kostnader, men at de samme kostnadene nå vises mer korrekt og oversiktlig.

Endringen i felleskostnader

I overgangsfasen inn i 2026 la OBOS midlertidig til grunn en estimert reduksjon i felleskostnader på 38%. Dette ble gjort for å unngå at andelseierne i starten av året skulle betale både felleskostnader på samme nivå som i 2025 og kapitalkostnader i tillegg, noe som ville gitt en vesentlig for høy samlet betaling.

På dette tidspunktet var ikke endelig budsjett ferdigstilt, og reduksjonen måtte derfor estimeres. Etter at budsjettet for 2026 er ferdig behandlet, har styret vedtatt en endelig reduksjon i felleskostnader på 43%.

Når endringen i felleskostnader ses sammen med kapitalkostnadene fra 2026, innebærer dette at den samlede



månedlige betalingen per leilighet øker med mellom 50 og 75 kroner per leilighet sammenlignet med 2025.

Styrets mål har vært å holde kostnadsnivået så nært dagens nivå som mulig, samtidig som det bygges opp en viss økonomisk buffer. Dette er mulig blant annet som følge av forventede besparelser knyttet til varmepumpeprosjektet, samt betydelige innsparinger etter endringer i enkelte leverandøravtaler, blant annet vaktmestertjenester.

Samtidig står borettslaget overfor flere vedlikeholds- og oppgraderingsbehov i årene som kommer. Dette inkluderer blant annet tiltak som i brannteknisk tilstandsvurdering fra 2023 fikk TG1, som for eksempel utskifting av ytterdører til leilighetene. Styret håper at et budsjettert positivt resultat over tid vil bidra til å kunne gjennomføre nødvendige tiltak på en mer forutsigbar måte, uten å være ensidig avhengig av nye låneopptak."

- Utskifting av ytterdører til leilighetene gjelder ikke min leilighet da jeg har en fin dør fra før av.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Gowens A/S kanskje

Beskrivelse av arbeidet: De kom innom å installerte brannvarsel i taket, de tok ikke ned den gamle derimot. Så den henger der fortsatt.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Defigo

Beskrivelse av arbeidet: 7 september 2023 så byttet borrettslaget ut alle porttelefoner med Defigo i 1 tg og 6 etg innangene, det gjorde de gamle telefonene som alle har i sin leilighet ubrukelige da de erstattes med app. Men hvis man ønsker å ha et tablet i sin leilighet kan man rive ned gamle telefonen, bruke brannsikker silikon og fylle igjen hullet i veggen selv. Her ville jeg hørt med erfaringer fra de som bor i bygget via borrettslaget sin facebook side. Er flere som har fått fikset dette selv. I min leilighet er den gamle telefonen fortsatt festet. Når noen ringer på så kan jeg slippe de inn via appen.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Nabolagsprofil

Thorvald Meyers gate 5 - Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Sannergata Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.3 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	19 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 2.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.5 km

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	2 min 0.2 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	18 min 1.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

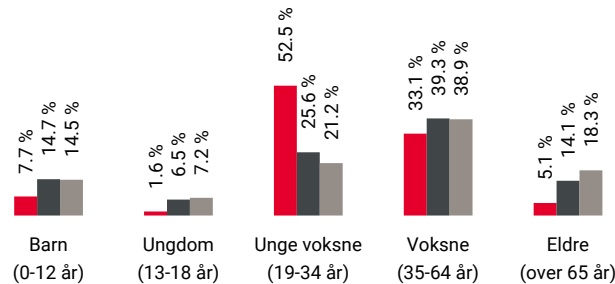
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringnes park/Sagene bad	1 778	1 183
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	4 min 0.3 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	6 min 0.4 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Meny Ringnes Park	4 min
Joker Toftes Gate Søndagsåpent	5 min 0.4 km



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



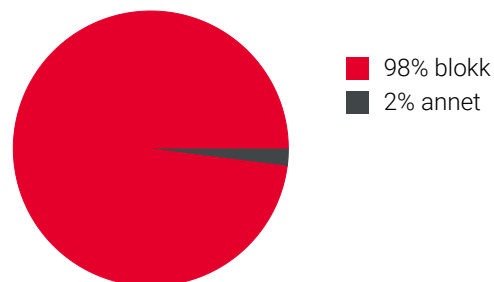
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Sagene skole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, squash	0.2 km	
⚽ Øvre Foss kunstgressbane	4 min	🚶
Fotball	0.3 km	
🚴 SATS Ringnes Park	3 min	🚶
🚴 Sagene Squash Senter	3 min	🚶

Boligmasse



«Trivelig område avskjermet fra trafikkstøy med Akerselva som nærmeste nabo»

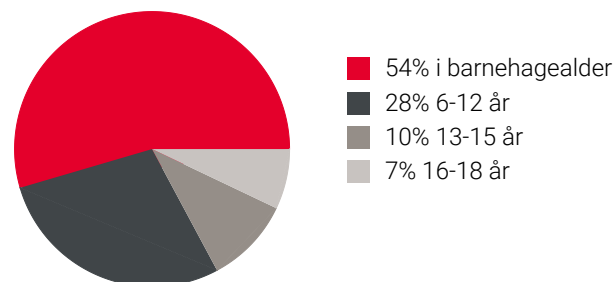
Sitat fra en lokalkjent



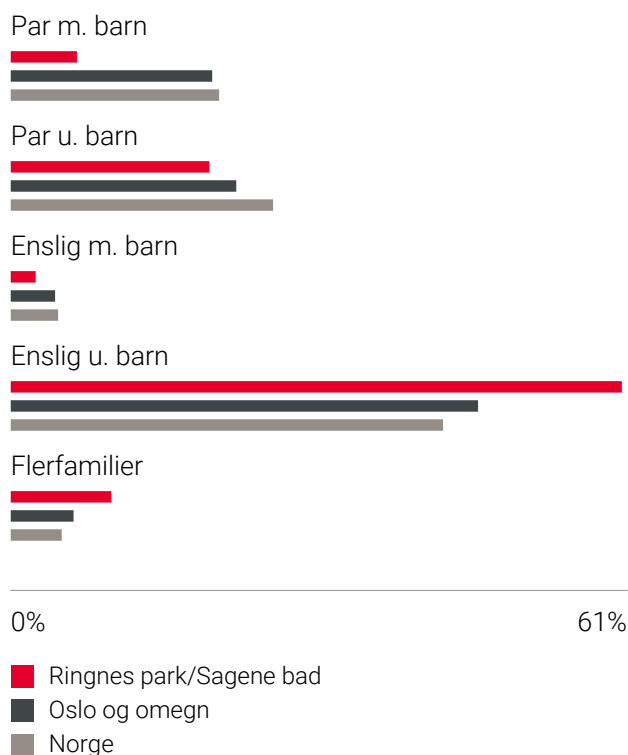
Varer/Tjenester

🏠 Kiellands Hus	8 min	🚶
🏪 Apotek 1 Ringnes Park Senter	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

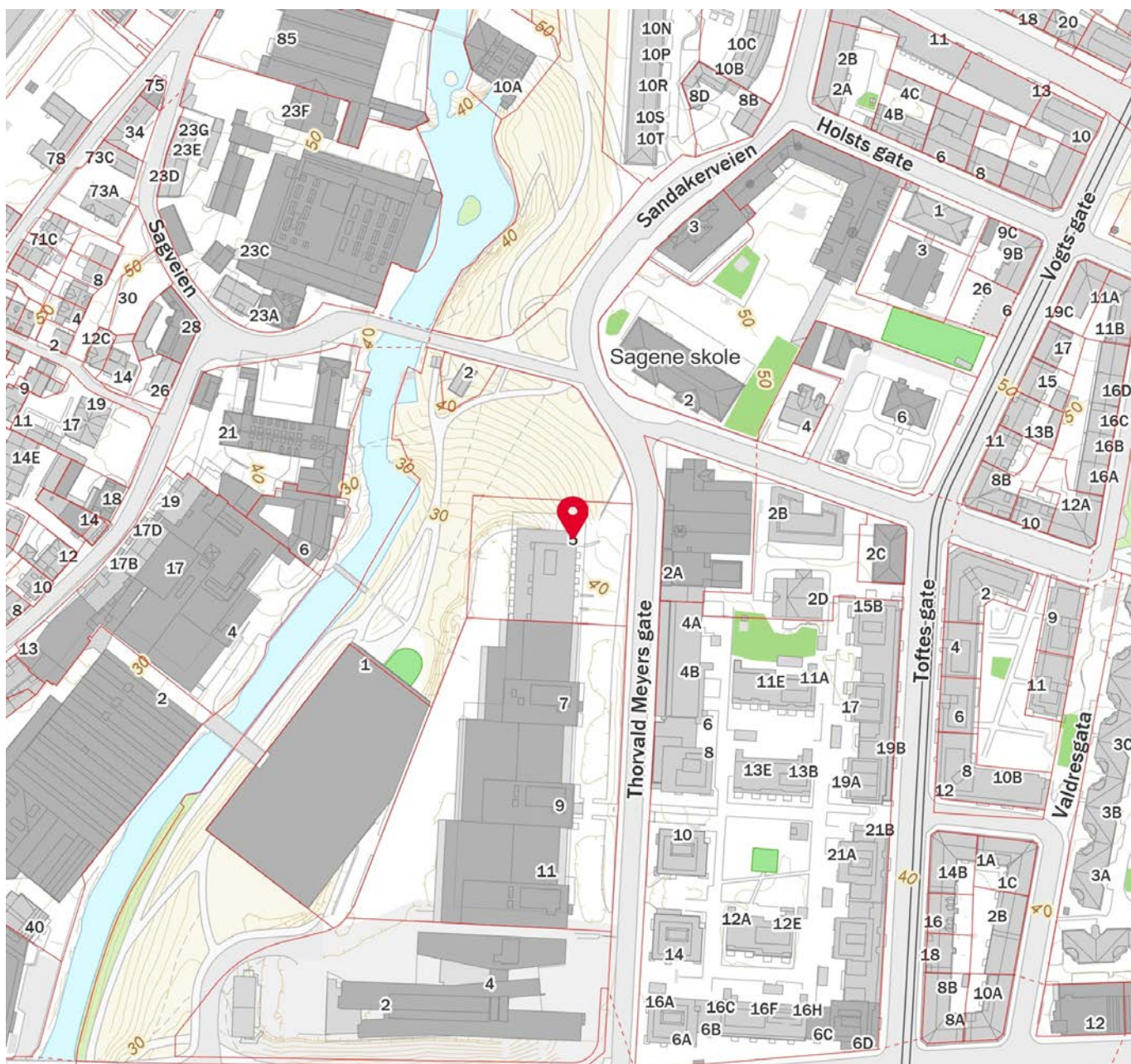
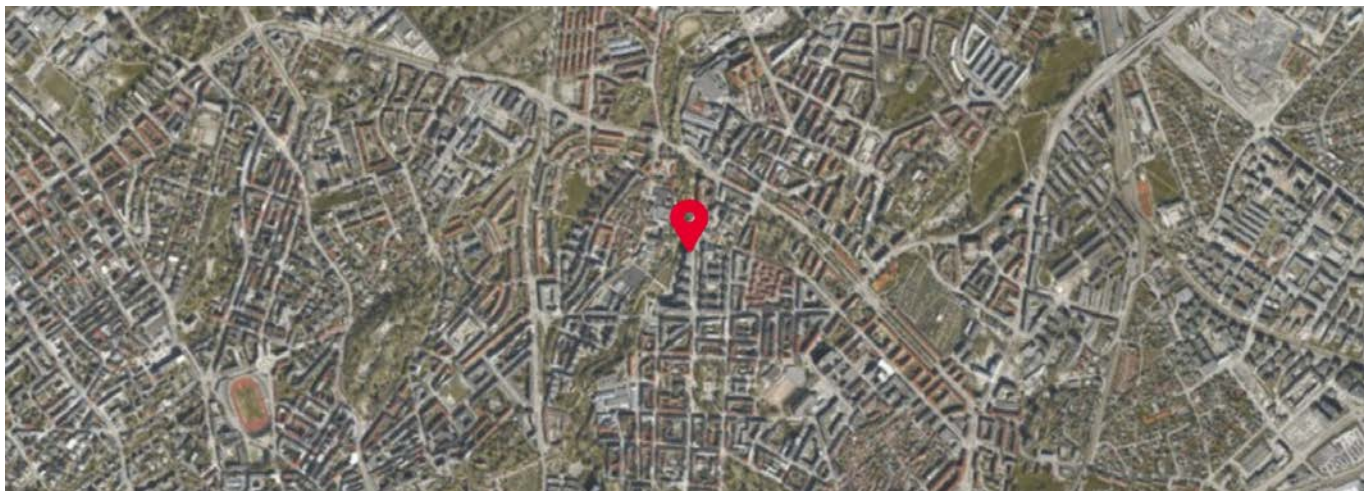


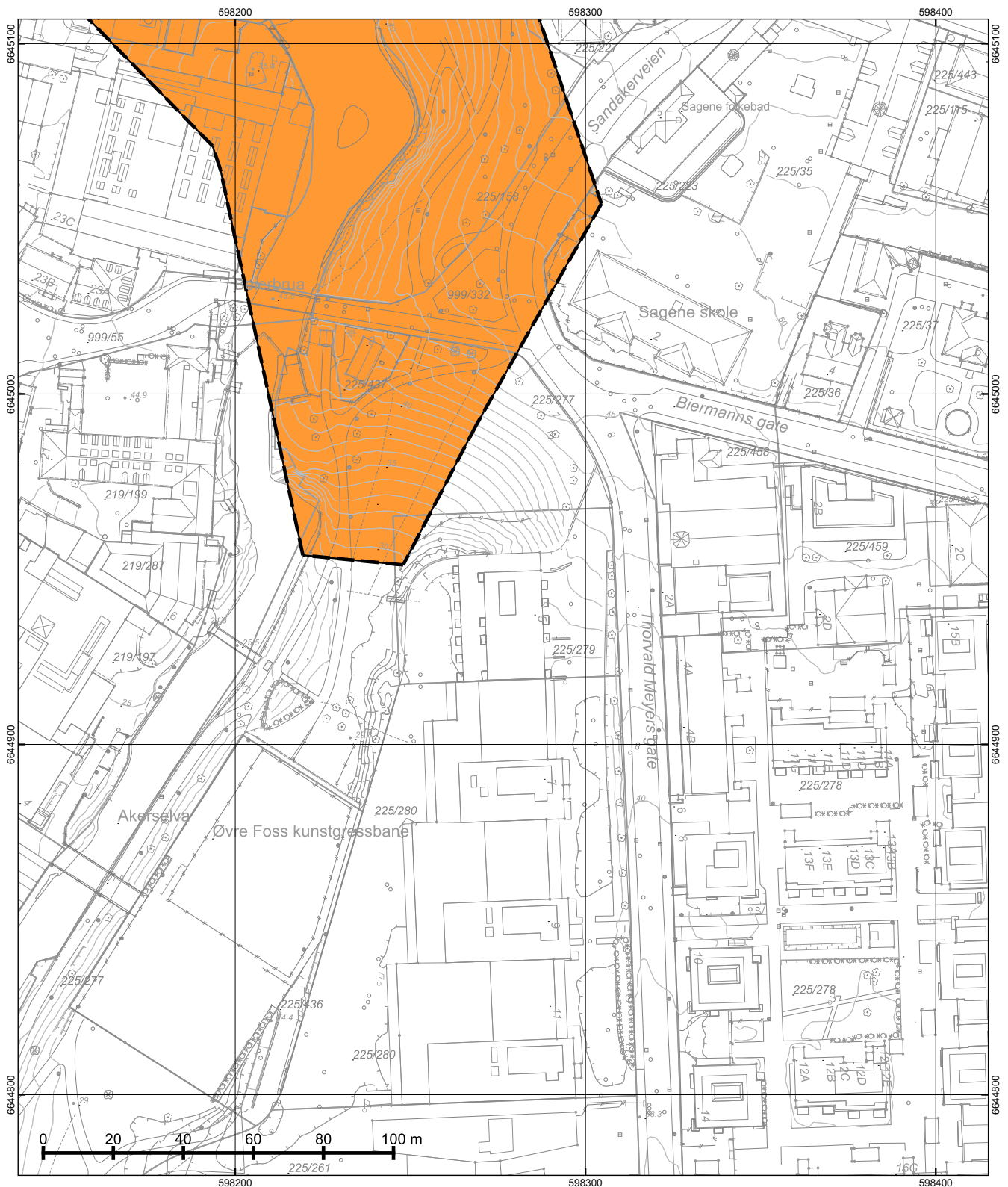
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

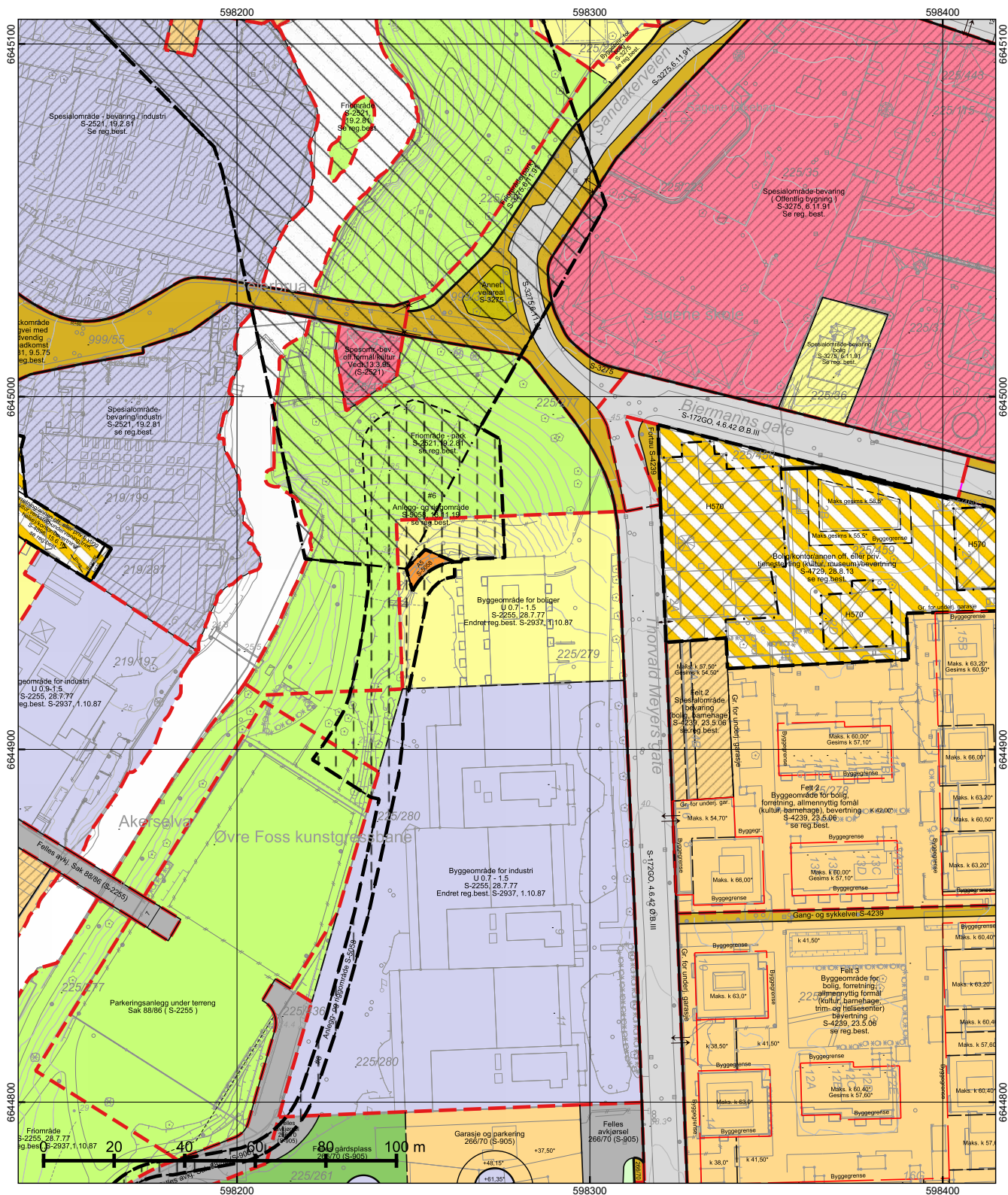




*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 22.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 151990/ 86525400 Adresse: Thorvald Meyers gate 5 Gnr/Bnr: 225/279	Deres ref.: Kommentar:	



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 22.01.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

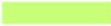
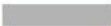
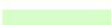
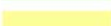
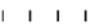
Originalformat: A3

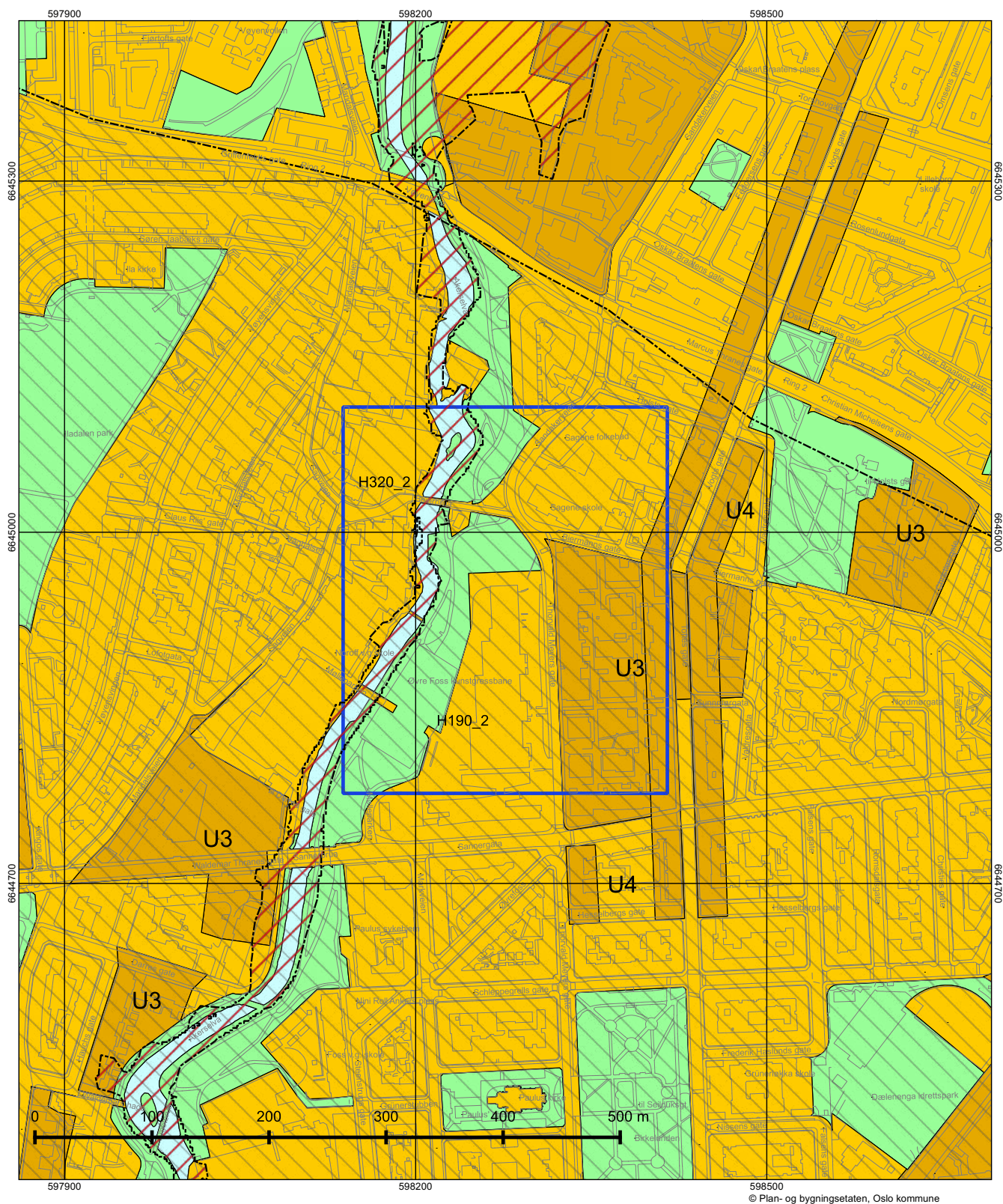
Reguleringskart		
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 151990/ 86525400	Deres ref.:	
Adresse: Thorvald Meyers gate 5	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 225/279		

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Bygningens avgrensning i beb. plan
	74 - Felles gårdsplass		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Byggegrense
	78 - Forhage		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	142 - Forr./kontor/industri		
	144 - Forr./bolig		Inn-/utkjøring
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Avkjørsel
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	663 - Spesialområde bevaring industri		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



Oslo

Dato: 22.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151990/86525400

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Husordensregler for Fossheim Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 14.06.94, med senere endringer av: 12.06.1997, § 5

23.04.2001, § 6

07.05.2003, §§ 3 og 6

17.11.2004 § 6

13.04.2005 §§ 8, 9, 11

26.04.2006 §§ 3 og 12

05.07.2006 § 2

10.07.2013 ny § 9

22.05.2018, §§ 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12 og 13

24.05.2023, §§ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 12

Fossheim Borettslag er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap – ikke OBOS – eier blokken. Borettslaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Andelslaget ledes av et styre valgt på lagets generalforsamling. Forretningsførselen utøves av OBOS.

§ 1. Innledning

Hver borettslaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, inkludert leietakere og håndverkere. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men skal sikre borettslaverne orden, ro og hygge i hjemmet.

§ 2. Fellesareal og balkonger

Ingen må sette fra seg sko, kjelker, søppel eller annet som kan være til hinder ved brann eller sjenanse for naboene i korridorer, trapperom eller kjeller.

Dører til fellesområder og vaskeri skal alltid være låst. Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig, og slukk når du forlater fellesområdene.

Det skal ikke tegnes, rides, krites eller på annen måte grises til i heissjakter, heiser, på vegger, i trappeganger eller andre steder innenfor borettslagets område.

Sykler skal settes i eget sykkelrom eller på regulerte oppstillingsplasser. Barnevogn til korttidsbesøk kan plasseres i korridor.

Mating av fugler fra vindu, balkong eller på terrassen i 6. etasje er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser/potter på ytersiden av balkongene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger, uteplasser og fellesarealer. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger og private uteplasser.

Oppskyting av fyrverkeri fra balkongen er strengt forbudt.

Vinduer skal ikke brukes til lufting av sengetøy eller tepper. Lufting av tøy, eventuelt tørking av småvask, kan tillates på balkongen, men tøyet må ikke henge høyere enn balkongkanten, og det må heller ikke henges over balkongrekkverket. Tepper skal ikke ristes på egen balkong, brannbalkong eller i trapper.

Ting som kan sjenere husets fasade kan ikke monteres uten at det har vært konferert skriftlig med styret. Ting montert uten forutgående skriftlig tillatelse fra borettslagets styre kan styret kreve fjernet for andelseiers regning.

§ 3. Støy

Det skal være ro i blokka fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio/TV, musikkanlegg, prating og lignende skal dempes etter kl. 23.00.

Døren fra leiligheten skal lukkes så støyfritt som mulig. Stå ikke og prat med heisdøren åpen.

Kortvarig aktivitet som medfører banking, boring (eksempelvis henge opp et bilde eller en liten hylle) eller annen støy skal ikke forekomme etter kl. 21.00. Slik støy skal heller ikke forekomme på søn- og helligdager, eller før kl. 10 og etter kl. 17.00 på lørdager.

Oppussing og langvarig aktivitet som medfører støy som kan være til sjenanse for naboer kan kun gjennomføres i normal arbeidstid mandager–fredager mellom 08.00 og 17.00. Før oppstart skal styret ha beskjed, samtidig som naboer varsles om arbeidets varighet. Oppussing som berører inventar og installasjoner som er borettslagets ansvar skal bare skje etter tillatelse fra styret

Naboer skal varsles hvis du skal ha en tilstelning eller aktivitet som medfører mer støy enn vanlig.

§ 4. Dyrehold

Styrets samtykke må foreligge for å kunne holde dyr, og den som har dyr, må undertegne en spesiell erklæring. Forutsetningen for å kunne holde dyr er videre at de andre beboerne ikke sjeneres, og at dyrene ikke oppholder seg i korridoren. Styret har til enhver tid rett til å begrense dyreholdet.

§ 5. Vedlikehold i leiligheten

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Den enkelte andelseier/beboer plikter å holde sluk og avløpsrør åpne.

Det er forbudt å montere kjøkken- og baderomsventilatorer direkte på ventilasjonsanlegget. Det må kun benyttes ventilatorer med kullfilter.

Kraner må ikke stå åpne når et rom forlates. Ved stenging av vannet skal styret og naboer varsles i god tid.

Beboer/andelseier plikter å holde leilighetens sikringsskap i forsvarlig stand. Sikringsskap skal alltid være låst.

Røykvarslere og brannslukkere skal følge leiligheten.

§ 6. Vedlikehold av fast installasjon

Reparasjoner, inngrep eller endring av faste installasjoner i andelseiers leilighet må søkes styret minimum 14 dager før planlagt oppstart. Oppstart skal ikke skje uten tillatelse fra styret.

Med fast installasjon menes vinduer, vegger (ikke boring), tak, gulv (betong), elektrisk anlegg (sikringsskap), vvs (stoppekran, soilrør, tilførselrørene for varmt- og kaldtvann og ventilasjon) samt radiator. Balkongen regnes også som fast installasjon.

Styret må gi en skriftlig tilbakemelding innen 7 dager etter at den skriftlige søknaden er mottatt. Styret har muligheten til å utsette denne fristen dersom styret vurderer at det er behov for mer utredning, eventuelt innhenting av fagfolk for vurdering.

§ 7. Framleie (Bruksoverlating)

Framleie kan skje iht. borettslagsloven og vedtektene. Framleie må godkjennes av styret. Søknad sendes på skjema til OBOS. Andelseier har likevel rett til kortidsutleie i inntil 30 døgn i året uten forutgående søknad

Andelshaveren har helt ut ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelshaveren får ved sin framleie. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

8. Fellestjenester

§ 8-1. Porttelefon og nøkler

Dørene skal bare åpnes for dine besøkende – ikke for reklame og salg.

Fremmede, eller besøkende til andre, skal ikke slippe inn sammen med deg når du låser opp i 1. eller 6. etasje. Sørg for at døren alltid går i lås.

Gjør dine besøkende oppmerksom på ovennevnte bestemmelse. Dette er en sikkerhet vi har for ikke å få uønskede personer inn i oppganger og korridorer.

Nøkler til bolig og postkasser er andelseiers ansvar. Nøkler til fellesbalkong, bodanlegg skal følge boligen. Alle andre nøkler skal leveres til styret når man flytter.

8-2. Parkering

Bilparkering tillates bare på bestemte biloppstillingsplasser. Søknad om parkeringsplass eller garasjeplass sendes styret. Plasser fordeles etter venteliste og anses som en personlig rett for den enkelte andelseier. Det betales leie for biloppstillingsplass og leie og innskudd for garasjeplass.

Biler som parkeres på borettslagets område utenom de bestemte biloppstillingsplasser blir tauet bort.

Det er ikke tillatt å lade biler på borettslagets område før det tilrettelegges spesielt for det i borettslaget.

Kun en andelseier som bor i borettslaget kan leie én parkeringsplass eller én garasjeplass i Fosshim borettslag, i tillegg til én motorsykkelplass/ plass til sykkel med vogn.

Det er lov å oppbevare ett sett med dekk på garasjeplassen. Andre gjenstander som plasseres på garasjeplassen må oppbevares i metallskap. Det er ikke lov å oppbevare brannfarlige gjenstander i garasjen.

For plassene gjelder 1 måneders gjensidig oppsigelsesrett. Borettslagets styre kan si opp den enkeltes leierett med umiddelbar virkning dersom andelseier misligholder regelverket om parkering/garasjer eller dersom andelseier bruksoverlater sin bolig for en periode på mer enn 30 dager.

8-3. Vaskeriet

Vaskeriet kan benyttes fra kl. 07.00 til kl. 23.00 alle dager.

Det må ikke vaskes eller rulles tøy eller andre gjenstander som kan skade maskinene.

Beboer er ansvarlig for å fjerne lo fra tørketrommel etter bruk. Klær som er ferdig vasket og/eller tørket skal tas med ut fra vaskeriet så snart som mulig.

Klesvask skal ikke tørkes i fellesareal.

8-4. Søppel

Søppelet skal være tørt, sammenpresset og godt innpakket før det bæres til beholderne og kastes. Unngå søl rundt beholderne og fyll aldri over kanten. Dersom beholderne er fulle, vent med å kaste søppelet til de er tømte.

Alt avfall fra oppussing og annen aktivitet må fjernes fra fellesområder så fort som mulig og for egen regning. Oppussingsavfall skal ikke legges i eller ved) felleskapets søppelsiloer. Om det er nødvendig med utplassering av avfallssekker (for eksempel iSEKK) på fellesareal må styret søkes om godkjenning. Sekkene skal deretter plasseres på anvist plass i det tidsrommet godkjenningen gjelder.

9. Informasjon og kommunikasjon

Andelseiere og leietakere må registrere kontaktinformasjon på sin side hos OBOS.

Viktig informasjon til andelseiere (for eksempel innkalling til generalforsamling og informasjonsmøter) sendes normalt via digital kommunikasjon (e-post). Andelseiere som ønsker informasjon tilsendt i posten må be om det.

Styret informerer borettslaverne via borettslagets nettside og digitale informasjonstavler. Andelshaverne kontakter styret via e-post, vibbo eller postboksen i 6. etasje. Styret tar ikke ansvar for henvendelser via facebook siden.

Meldinger fra styret til borettslaverne skal gjelde på samme måte som husordens bestemmelser.

Vedtekter

for Fossheim borettslag org nr 950 376 635

vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 2006 og ekstraordinær generalforsamling den 5. juli 2006.

Vedtektsendring §5-2, 4 ledd vedtatt på generalforsamling 29.mai 2008

Vedtektsendring §4-4, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.juni 2012

Vedtektsendring §3-2 2 ledd og tillegg til § 4-2 (7 a-b) vedtatt på generalforsamling 25. april 2013

Vedtektsendring §8-2 4 ledd vedtatt på generalforsamling 29. april 2014

Vedtektsendring § 4-2 3. ledd vedtatt på digital generalforsamling 25. mai – 2. juni 202, Vedtektsendring § 5-1, 8-1,2 og 9-3 27.mai 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fossheim 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 én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % 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 husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. 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 brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

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

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

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

- (7) a) Fremleie av parkeringsplasser og garasjeplasser er ikke tillatt.
b) Parkerings- og garasjeplasser må kun benyttes for bil som eies eller disponeres av garasjeleieren. Dersom leieren ikke lenger selv eier eller disponerer bil kan plassen sies opp med en måneds varsel.
c) Parkerings- og garasjeplasser kan ikke overdras ved utleie eller salg av leilighet men tildeles etter venteliste.

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

4-4. Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(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.

Vedlikehold, herunder oppgradering av fast installasjon, må ha styrets godkjenning.

(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 kårmer.

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

(4) Andelseier plikter å påse at boligen er utstyrt med et nødvendig antall brannvarslere og brannsløkkingsutstyr. 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 innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

(4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også radiatorer og radiatorrør. Pussing og maling av radiatorer og radiatorrør er andelseiers plikt.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og 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 én 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av 1 styreleder og minst 2 og høyst 6 styremedlemmer samt minst 1 og inntil 4 varamedlemmer. Varamedlemmer kan settes inn som styremedlemmer ved styrets flertall, om styremedlemmer trekker seg eller flytter.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styret har ansvar for at protokoller, saksdokumenter, kontrakter, dokumentasjon av vedlikehold osv. er forsvarlig lagret og tilgjengelig for kommende styrer.

(4) Hoved kommunikasjonskanal med beboerne er Vibbo. Borettslagets e-post er Styret.fossheim@outlook.com Personlige e-postadresser eller Chatteforum skal ikke brukes til borettslagets kommunikasjon. E-post som vedrører styrevervet og som mottas på en privat e-postadresse skal videresendes til borettslagets system og besvares derfra.

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. Årsregnskapet, eventuell årsmelding og revisjonsmeldingen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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



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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Thorvald Meyers gate 5
0555 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Telefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre