

aktiv.

Kirkegårdsgata 11B, 0558 OSLO

**Nydelig, svært romslig og særegen
2-R over 2 plan. Nytt bad 2023.
Peis. Kjøkken 2016. Tilbaketrukket
i Indre gård**



Eiendomsmeglerfullmektig / Partner

Even Vestreng

Mobil 980 92 775

E-post Even.vestreng@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 50 000,-
Omkostn.: Kr 135 100,-
Total ink omk.: Kr 5 485 100,-
Felleskostn.: Kr 6 187,-
Selger: Helene Moe Olsen
Fredrik Magnussen

Hanserud

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 65/65 kvm
Tomtstr.: 663.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 119
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1008250078

Ditt neste hjem?

Vi har gleden av å ønske velkommen til denne flotte leiligheten i Kirkegårdsgata 11B!

Denne lekre selveierleiligheten ligger nydelig til i indre gård midt på Grünerløkka. Her får du en klassisk og idyllisk leilighet over 2 plan med mange stilige detaljer. Leiligheten har en god planløsning som består av en pen entré, et romslig kjøkken, et godt soverom, et pent badrom, en koselig stue og et innredet rom som i dag brukes som vaskerom. Boligen disponerer i tillegg en loftsbod med skråhimling og 4 kvm gulvareal.

Merk deg dette:

- Nytt bad fra 2023
- Store, klassiske vinduer
- Sentral beliggenhet på Grünerløkka
- God planløsning over 2 plan
- Umiddelbar nærhet til kollektiv transport
- Vakre detaljer slik som panelvegg og peis
- Nydelig bakgård
- Nærhet til "alt"

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	61
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA totalt: 65 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 18 m² Kjellerstue

1. etasje

BRA-i: 47 m² Entré, Bad, Soverom, Kjøkken

Ikke målbare arealer

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.

Innredet rom(ikke målbart) er omdefinert fra bad iht byggetegninger.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Takhøyde:

Takhøyde ca 282 cm(kjøkken). Takhøyden i deler av kjellerstuen er ca 223/201 cm.

Deler av stue(innredet rom) er ikke målbart areal i henhold til NS-3940, p.g.a. lav takhøyde. gulvareal ca 6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

663.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med en hyggelig og grønn bakgård.

Beliggenhet

Velkommen til Kirkegårdsgata 11B!

Grünerløkka har de siste årene etablert seg til å bli en av de mest populære bydelene i Oslo, og er stadig i utvikling. Her er det kort avstand til Ringen kino og kort gå avstand fra sentrale Olaf Ryes Plass og Sofienbergparken. På Grünerløkka finner du flere hyggelige parkområder, populære restauranter og cafèer. Olaf Ryes plass er kjent for sine markedsdager med sitt yrende folkeliv. Dette er dager man må få med seg som beboer av Grünerløkka! Ikke minst har man også handlegaten i Markveien med en rekke servicetilbud. Her finner du alt fra kjente kjedebutikker til stilige nisje butikker.

Området høster en rekke av Oslos beste restauranter og butikker. Populære restauranter i området som er verdt et besøk er blant annet Bønder i Byen, Ostebutikken, Le Benjamin, Trattoria popolare og Nedre Foss Gård. Her finner du også en rekke kafeer/bakerier, blant annet Kaffebrenneriet, WB Samson, Sunt og godt, Espresso House og Godt brød.

I kort avstand fra leiligheten ligger Birkelunden og Sofienbergparken som er et yndet sted for å lese en god bok eller være sammen med gode venner. Birkelunden er særlig kjent for sitt eget "Birkelunden brukmarked" som finner sted hver søndag. Sofienbergparken finner du ca 3 minutters gange fra leiligheten. Dette er parken som passer for alle aldre! Parken tilbyr fasiliteter som bordtennisbord, egen lekeplass med drikkevannspunkt, fontene ved Sofienberggata/Toftes gate, bysykkelstasjon ved Sofienberggata/Toftes gate og Grillautomater. Det er også her satt opp minigjenbruksstasjon for levering av mindre mengder avfall.

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, et mye omtalt konsept som er unikt her til lands der spennende råvarer selges over disk på gammelmåten. Her finner du Smak av Italia, BAR Vulkan, Døgnvill Bar & Burger, Dansens hus og en mengde andre butikker. Akerselven har status som verneverdig kulturområde. Fra Maridalsvannet og ned til Vaterland parken i sentrum er det åtte kilometer for den som er glad i å jogge eller gå turer. Den mest spektakulære fossen ligger ved Hønse-Lovisas lille og Beierbrua like ved.

Til den ivrige mosjonisten finner du Sats Schous Plass få minutter unna. Ellers ligger Ringnes Park og Sats Ila en kort gåtur unna leiligheten. På Ringnes Park senter finner du for øvrig et bredt utvalg butikker som Mestergrønn, Jernia, Baker Nordby og en nyåpnet Meny butikk. En cirka 10-minutters gåtur fra leiligheten finner du det store kollektivknutepunktet på Carl Berners plass, som har et bredt kollektivtilbud i form av

buss, trikk og T-bane. Her går også flybussen forbi.

Et utvalg butikker, restauranter og tilbud du vil få mye glede av:

- Apostrophe
- Ringen kino
- Ostebutikken
- Delicatessen
- Le Benjamin Bar & bistro
- Oslovelo (Sykkelverksted og pub)
- Couch
- Mathallen ved Vulkan
- Territoriet - vin og vinyl
- Nedre løkka (fantastisk cocktailbar)
- Focacceria (italiensk på sitt beste!)
- Foodora eller Take-away fra flere titalls restauranter som gir mange eksotiske alternativ for ferdig mat levert helt hjem

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp Aktiv visningskilt ved fellesvisninger.

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Offentlig kommunikasjon

Kirkegårdsgata 11 på Grünerløkka ligger i nærheten av flere kollektivtransporttilbud. De nærmeste trikkeholdeplassene er Schous plass (11,12,18) og Lakkegata skole (17).

Busstoppet Herslebs gate (30) er et steinkast unna, og det er gangavstand (1km) til både Grønland og Tøyen t-bane.

Bygningssakkyndig

Tron Bentestuen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

Vinduer. TG 2.

Årstall: 1983 Kilde: Produksjonsår på produkt

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitastjer og med reduserte isolerende

egenskaper og tetthet.

Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn. TG 3

Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk, evt. fylt med leire etc. Jernankere langs veggene.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 7 mm forskjell på 2 meter i entre/kjøkken.

Det er målt opp til 7 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 20 mm forskjell på 2 meter i soverom.

Det er målt opp til 48 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 6 mm forskjell på 2 meter i stue.

Det er målt opp til 6 mm i rommets ytterkanter.

Konsekvens/tiltak:

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Radon. TG 2.

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng. TG 2.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har

en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator og det ble registrert fuktforskjeller og saltutslag i nedre del av kjellervegger i innredet rom og fuktforskjeller i gulvet i innredet rom. Det antas at dette skyldes kapillært oppsug fra grunn.

Tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige trapper. TG 2.

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverket er målt til ca 90 cm.

Opptrinnet er målt til ca 16 cm.

Tiltak:

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, 1 soverom, bad, kjøkken med trapp ned til stue i kjeller og et innredet rom i kjeller. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Opplysninger gitt av eier:

2025: Rehabilitering mur ved peisovn kjeller.

2024: Overflatebehandlet veggflater og belistning i soverom og kjøkken.

2023: Bad.

2022: Entredør.

2021: Skyvedør.

Oppgraderinger utført av sameie:

2020: Drenering.

Oppgraderinger utført av tidligere eier:

2016: Kjøkken.

TV/Internett/Bredbånd

Internett 1000/1000 fra Homenet er inkl i felleskostnadene.

Parkering

Området er en del av ordningen "beboerparkering". Det vil si at man med beboerkort kan parkere døgnet rundt, også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr på ca. kr 5 940,- i året. Beboerparkering for elbiler koster ca. kr 2 000,-. Ellers gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

484047

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektriske panelovner, peis og elektriske varmekabler på baderommet.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

668/10000

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.187,- pr. md.

Herav:

Trappevask 138,-

Felleskostnader 6.049,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 187

Andel Fellesgjeld

Kr 50 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.03.2025

Andel fellesformue

Kr 6 266

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kirkegårdsgata 11

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenr: OBOS02-98208409344

Type: A

Restsaldo: 556.307,-

Restløpetid: 15 år 9 md

Term pr. år: 12

Avdr.frihet til og med:

Type Rente: Flyt

Rente (29.01.25): 7,60%

Lånenr: 10B980-98207361011

Type: A

Restsaldo: 203.428,-

Restløpetid: 2 år

Term pr. år: 12

Avdr.frihet til og med:

Type Rente: Flyt

Rente (29.01.25): 7,60%

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.

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det er ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr i sameiet så lenge disse ikke er til sjenanse for andre beboere eller naboer. Av hygieniske årsaker er det ikke tillatt å lufte husdyr i fellesområdene til sameiet.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 119, seksjonsnummer 12 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/119/12:

30.07.1896 - Dokumentnr: 900741 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Best. om salg av øl m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1924 - Dokumentnr: 993814 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. et skur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1985 - Dokumentnr: 74924 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 27,200
MED PRIORITET ETTER NOK 217000
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.1985 - Dokumentnr: 74924 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 668/10000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 18 SEKSJONER

21.04.1992 - Dokumentnr: 20807 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:279
Best. om adkomst rett til vedl.hold mv. Best. om parkering,
lagring bruk av grøntarealer mv. Kan ikke slettes uten sam-
tykke fra Oslo kommune v/dir.for etat for eiend.og utbygging
Div. best. om bruk av gårdrom

01.02.1999 - Dokumentnr: 5338 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:15 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:15 Snr:2
Gårdsromserklæring
Bestemmelse om adkomstrett
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/dir. for
Bolig og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

12.11.2001 - Dokumentnr: 69780 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:10
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med
kommunale krav til utbedringsstandard
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved
direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke relevant.

Kommentar konsesjon

Ikke relevant.

Kommentar odelsrett

Ikke relevant.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 300 000 (Prisantydning)

50 000 (Andel av fellesgjeld)

5 350 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

133 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

135 100 (Omkostninger totalt)

146 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

148 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 485 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 496 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 498 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 135 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.
Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Even Vestreng
Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Even.vestreng@aktiv.no
Tlf: 980 92 775

Tommy Stenseth
Eiendomsmegler / Partner
tommy.stenseth@aktiv.no
Tlf: 948 49 757

Ansvarlig megler

Anders Wold
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
anders.wold@aktiv.no
Tlf: 480 96 939

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17
0558 OSLO

Salgsoppgavedato

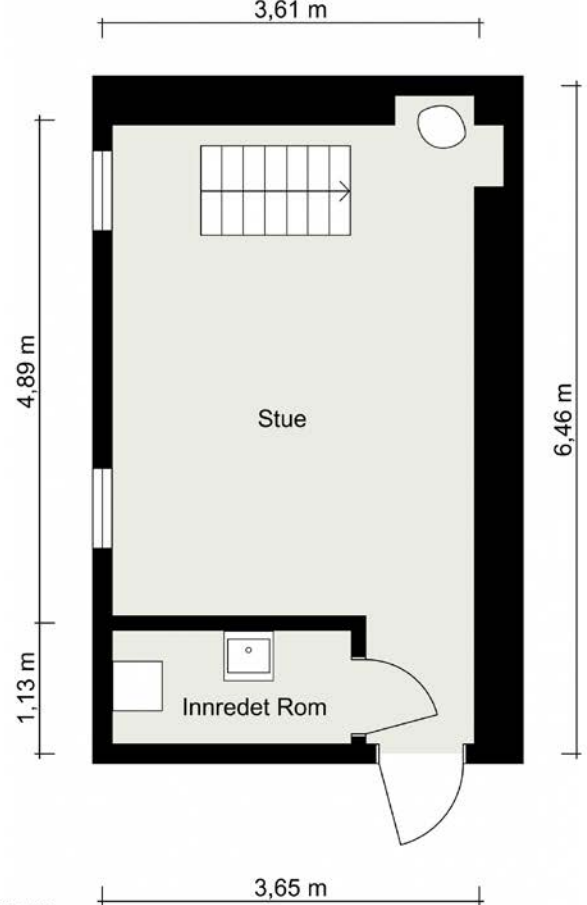
23.03.2025



1. Etasje



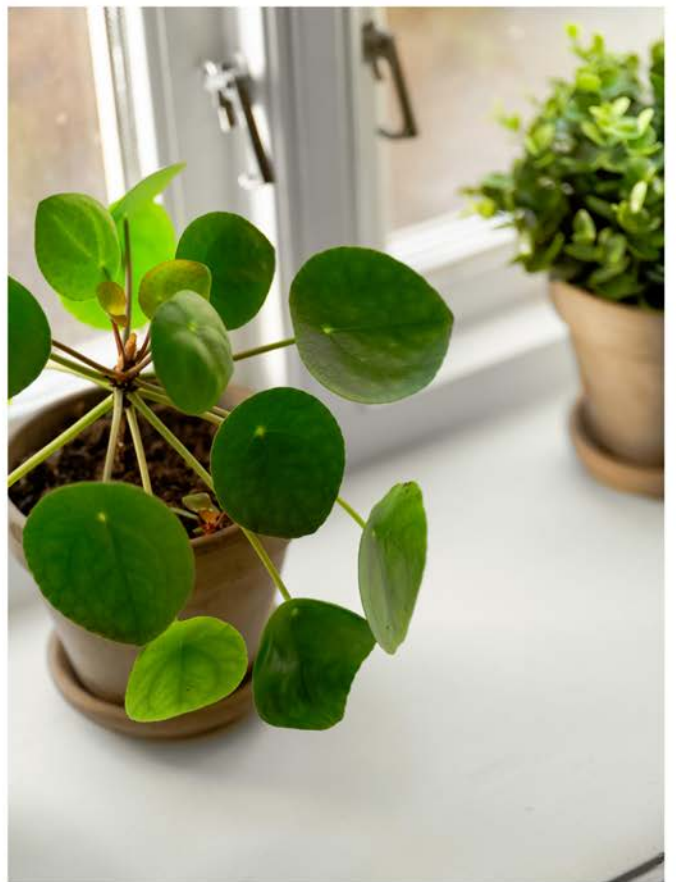
Kjeller



TEGNET AV NORGES TAKST AS





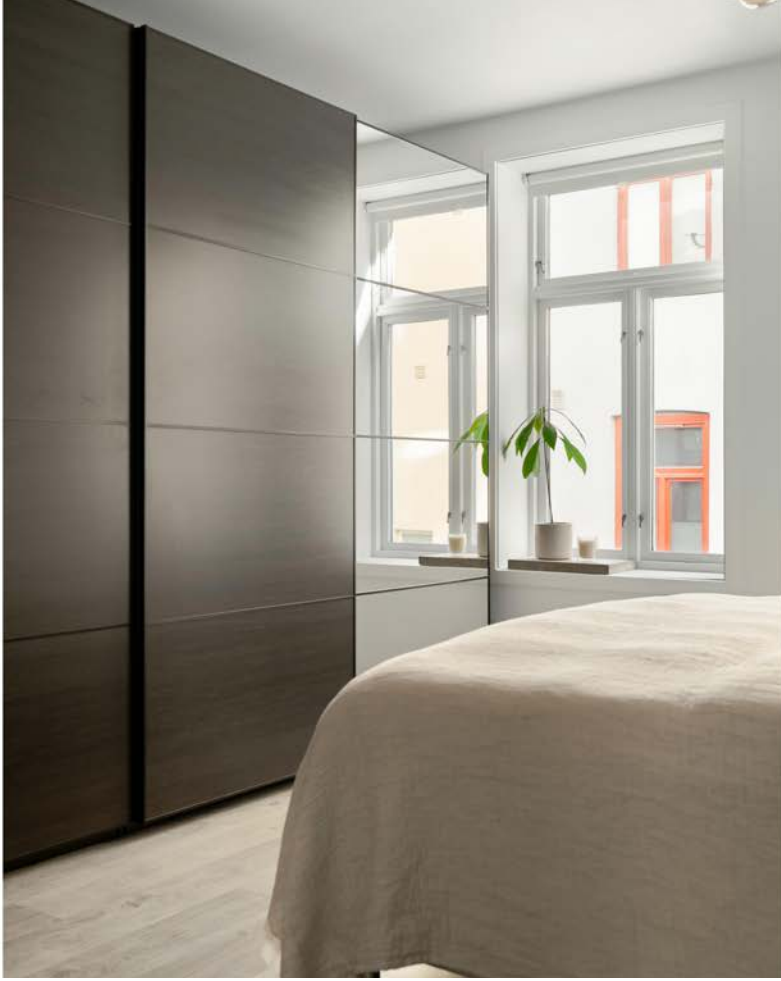




























Vedlegg

Tilstandsrapport

- Eiet seksjon
- Kirkegårdsgata 11 B, 0558 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 228, bnr. 119, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 04.03.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 13438-1506

Referansenummer: RR7356

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig

Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 1889 med mur- og trekonstruksjoner. Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Eier har pusset opp badet i 2023, overflatebehandlet overflater (2024) og kjøkken er montert av tidligere eier(2016).

Det bemerkes retningsavvik og manglende rekkverk ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eiet seksjon - Byggeår: 1898

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Malt glatt entrédør EI 30/Rw 40 (brann- og lyddør). Entre dør fra 2022.
Malt glatt entrédør B60 - 35 dB (brann- og lyddør).

INNVENDIG [Gå til side](#)

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk, evt. fylt med leire etc. Jernankere langs veggene.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonperre.

Boligen har mursteinspipe og peisovn i kjeller.
Eier opplyser om at det er sotluke i felles kjeller.
Det opplyses om at alle 4 sidene på pipeløpet ikke er inspisert da flere sider vender mot nabo leilighet.

Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Felles brannvarsling i entre.
Skyvedørrgarderobe.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv dokumentasjon og bilder.
Badet er fra 2023. Det er fremvist FDV- dokumentasjon.
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap, veggmontert toalett og dusjhjørne m/glassdør.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og plater over benk.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Vannstopper system.

Det er ikke montert komfyrvakt. Det er ikke gitt opplysninger på om det er ny kurs til platetopp. Hvis det er endret på kurs til platetopp er det krav til komfyrvakt. Dette er ikke kontrollert.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap. Stoppekran i rørskap og i kjeller.
Avløpsrør av plast, synlig.
Lufting av systemet er ikke besikket kommentert av takstmannen. Det er ikke besikket noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventil i vinduskarm.
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.
Innredet rom med opplegg til vaskemaskin og utslagsvask.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

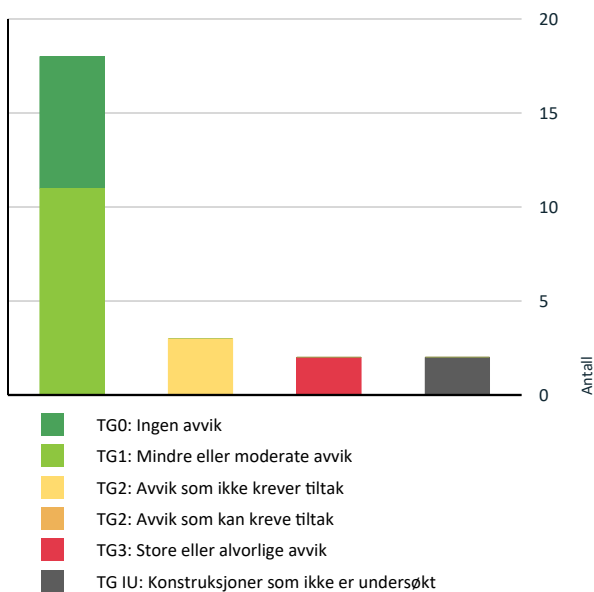
Lovlighet [Gå til side](#)

Eiet seksjon

- Det foreligger ikke tegninger
- Ombygget fra opprinnelig løsning.
Innredet rom(ikke målbart) er omdefinert fra bad iht byggetegninger.

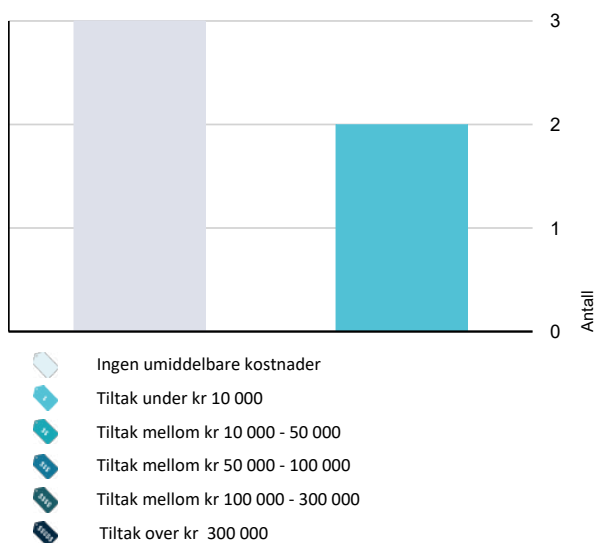
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår
1898

Kommentar
Tatt i bruk iflg. Infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eiere.

Tilbygg / modernisering

1983 Ombygging Innlemmet kjeller i leiligheten.

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstill: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For bedre isolerende egenskaper og tetthet bør man tenke på utskiftninger av vinduer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Dører

Malt glatt entrédør EI 30/Rw 40 (brann- og lyddør). Entre dør fra 2022.
Malt glatt entrédør B60 - 35 dB (brann- og lyddør).

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.

Det bemerkes en glippe i laminatskjøt i kjøkken.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk, evt. fylt med leire etc. Jernankere langs veggene.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringdagen:

Det er målt opp til 7 mm forskjell på 2 meter i entre/kjøkken.

Det er målt opp til 7 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 20 mm forskjell på 2 meter i soverom.

Det er målt opp til 48 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 6 mm forskjell på 2 meter i stue.

Det er målt opp til 6 mm i rommets ytterkanter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og peisovn i kjeller.
Eier opplyser om at det er sotluke i felles kjeller.

Det opplyses om at alle 4 sidene på pipeløpet ikke er inspisert da flere sider vender mot nabo leilighet.

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er utført fuktsjekk med fuktindikator og det ble registrert fuktforskjeller og saltutslag i nedre del av kjellervegger i innredet rom og fuktforskjeller i gulvet i innredet rom. Det antas at dette skyldes kapillært oppsug fra grunn.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverket er målt til ca 90 cm.

Opptrinnet er målt til ca 16 cm.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

! TG IIJ Andre innvendige forhold

Felles brannvarsling i entre.
Skyvedørrergarderobe.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Fdv dokumentasjon og bilder.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på en meter.
Det er målt ca 40 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.
Det er ca 15/18 mm fall i dusjsonen.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og mansjett, dokumentert utførelse i FDV dokumentasjonen.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap, veggmontert toalett og dusjhjørne m/glassdører.

ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet er fra 2023. Det er fremvist FDV- dokumentasjon.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og plater over benk. Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Vannstopper system.

Det er ikke montert komfyrvakt. Det er ikke gitt opplysninger på om det er ny kurs til platetopp. Hvis det er endret på kurs til platetopp er det krav til komfyrvakt. Dette er ikke kontrollert.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Stoppekran i rørskap og i kjeller.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast, synlig. Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivare tatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventilert i vinduskarm.

TO 1 Varmtvannstank

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

TO 1 Andre installasjoner

Innredet rom med opplegg til vaskemaskin og utslagsvask. Det er vannstoppersystem rundt vaskemaskin. Dette rommet er ikke målbart.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
Eier opplyser om at det er ny kurs til baderommet i 2023.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ja, alt arbeid vi kjenner til.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring på baderommet.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



Leiligheten er tilknyttet sikringer mellom 1-7

TG 0 **Branntekniske forhold**

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

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

Leiligheten er tilkoblet felles brannvarsling og brannslukkerapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

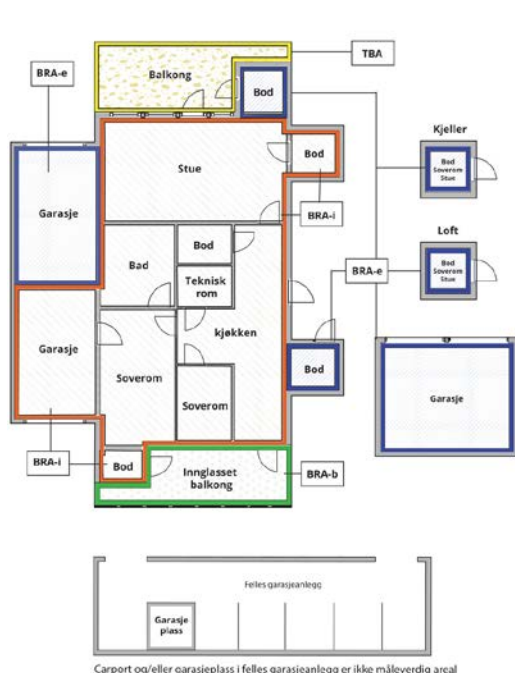
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	47			47			47
Kjeller	18			18		6	24
SUM	65					6	71
SUM BRA	65						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Bad, Soverom, Kjøkken		
Kjeller	Stue		

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.

Takhøyde ca 282 cm(kjøkken).

Takhøyde stue(kjeller) ca 223/201 cm. Deler av stue(innredet rom) er ikke målbart areal i henhold til NS-3940, p.g.a. lav takhøyde. gulvareal ca 6 m².

Leiligheten har/disponerer en loftsbod med skråhimling i felles avlåst rom. Loftsbod er ikke målbart iht NS 3940, regler for skråhimlinger. Gulvareal ca 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.

Innredet rom(ikke målbart) er omdefinert fra bad iht byggetegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se beskrivelser

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er et avvik i bredden på vindu iht Rømnning. Vinduet er målt ca 40 cm.
Info:

Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Stue tilfredsstillers ikke dagens krav til rom for varig opphold (lys- og rømningsforhold jfr. plan- og bygningsloven).

Info:

Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eiet seksjon	65	0

Kommentar

Eiet seksjon

1 Etasje.
P-Rom: Entre, bad, kjøkken, soverom
Kjeller.
P-Rom: stue

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Fredrik Magnussen Hanserud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	119		12		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kirkegårdsgata 11 B

Hjemmelshaver

Hanserud Fredrik Magnussen, Olsen Helene Moe

Kommentar

Andel av disponible midler og fellesgjeld er pr. 31.12.2023.
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.187,- pr. md.
Opplysninger iflg. Forretningsfører.

Boligselskap

Sameiet Kirkegårdsgata 11

Eierandel

668 / 10000

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

990069379

Felles formue

Kr. 6 266

Felles gjeld:

Kr. 51 196

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

For spesielle forhold i samie vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

2025:

Rehabilitering mur ved peisovn kjeller.

2024:

Overflatebehandlet veggflater og belistning i soverom og kjøkken.

2023:

Bad.

2022:

Entredør.

2021:

Skyvedør.

Oppgraderinger utført av sameie:

2020:

Drenering.

Oppgraderinger utført av tidligere eier:

2016:

Kjøkken.

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

484047

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise i sameie. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.03.2023	Arbeid ihht kontrakt gjennom De Lilla AS,	Gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	04.03.2025	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
OBOS/ Vedlikeholdsplan	19.08.2024		Ikke gjennomgått		Nei
Oppussing bad	30.06.2023	Ferdigattest Våtrom/FDV Ligger på boligmappa.no	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	05.03.2025	Megler har innhentet leilighetsopplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RR7356>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250078	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Fredrik Magnussen Hanserud	Helene Moe Olsen
Gateadresse	
Kirkegårdsgata 11B	
Poststed	Postnr
OSLO	0558
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008250078

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Baderom totalrenovert i 2023
Arbeid utført av	De Lilla

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

Gulvet i våtrommet er støpt med Ardex A38 Mix. Støpen er særlig godt egnet til våtrom. Vi primer først med Ardex P51. Så legges slukmansjett ved sluket. Deretter påføres membranen i kombinasjon av Ardex 7+8 og Ardex Tricomduk. Flisene hellimes med Ardex X 78. Veggene er kledd med kvalitetsplater fra enten Litex eller Bac Aquapro. Bak våtromsplater på vegg er det montert 15mm Bac finerplater for å sikre gode innfestingsmuligheter og stabil konstruksjon. Det benyttes hjørnestrimler på alle skjøter mellom gulv og vegg. Plateskjøter strimles også med Ardex strimler. Alle gjennomføringer i vegg og gulv tettes med mansjetter fra Ardex. Membran på skjøtene er Ardex S1-K. Veggflisene er limt med Ardex X77.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sameiets felles kjellerareal har hatt kjent fuktproblematikk. Det ble utført dreneringsarbeid på utsiden i 2020, og det skal i løpet av 2025 installeres avfuktingsanlegg. Murpuss ved peisovn i kjellerstue har tidligere vært skadet, muligens pga. fuktinntak fra grunn. Taksmann fant noe utslag av fukt i innredet rom i kjeller, videre beskrevet i tilstandsrapport.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sameiets fasade har behov for utbedringer. Planlagt utført i 2026 ihht sameiets vedlikeholdsplan.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Påvist skjevheter i gulv som omtalt i takstrapp.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Opplevde maur i kjeller etter at vi tok over i 2020. Dette har vi bekjempet vha. maurmiddel og tetting av hull. Ikke observert maur siden 2021. Det er observert skadedyr i gården ved enkelte anledninger. Sameiet har igangsatt tiltak mot dette i samarbeid med skadedyrfirma.

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alt av elektrisk på baderom fornyet ifbm totalreovering av bad i 2023.
Arbeid utført av	De lilla/ Vestre Aker elektro

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

Nei Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

Nei Ja

Document reference: 1008250078

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1008250078

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Magnussen Hanserud	f3ee4d932ce0c25667fa8e5 1cb062443e83380ae	09.03.2025 11:53:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Moe Olsen	5076a665b8e48f6d7bce7c1 65a171deda4e7ff9b	18.03.2025 15:37:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250078

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

Nabolagsprofil

Kirkegårdsgata 11B - Nabolaget Sofienberg - vurdert av 373 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	3 min 0.2 km
Lakkegata skole Linje 17	5 min 0.3 km
Carl Berners plass Linje 5	14 min 1.1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.5 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	6 min 0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	7 min 2.4 km
Hersleb videregående skole	5 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	10 min 0.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100



Naboskapet

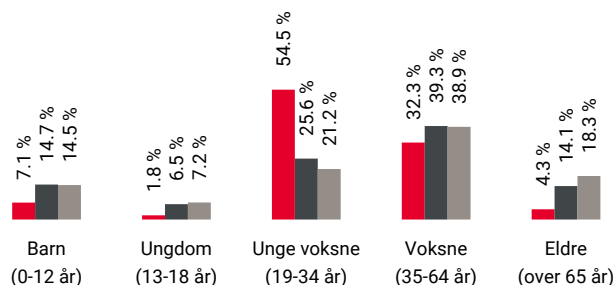
Høflige 59/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	4 min 0.2 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	5 min 0.4 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare


Kiwi Schous Plass	3 min
Joker Trondheimsveien PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

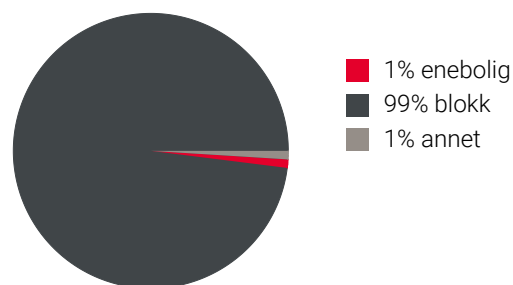
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Sofienbergparken balløkke 4 min 
Ballspill 0.3 km
-  Aksiseboden borettslag balløkke 5 min 
Ballspill 0.4 km
-  EVO Grünerløkka 4 min 
-  SATS Schous plass 5 min 

Boligmasse







«Pulserende og sentralt»

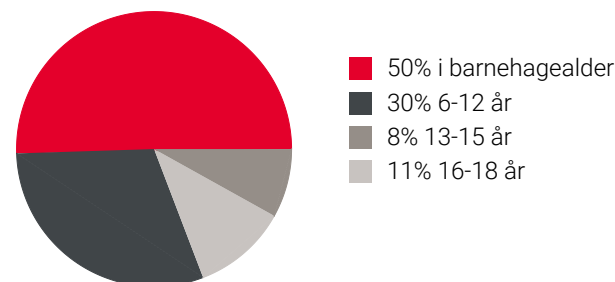
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Carl Berner Torg 15 min 
-  Boots apotek Grünerløkka 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

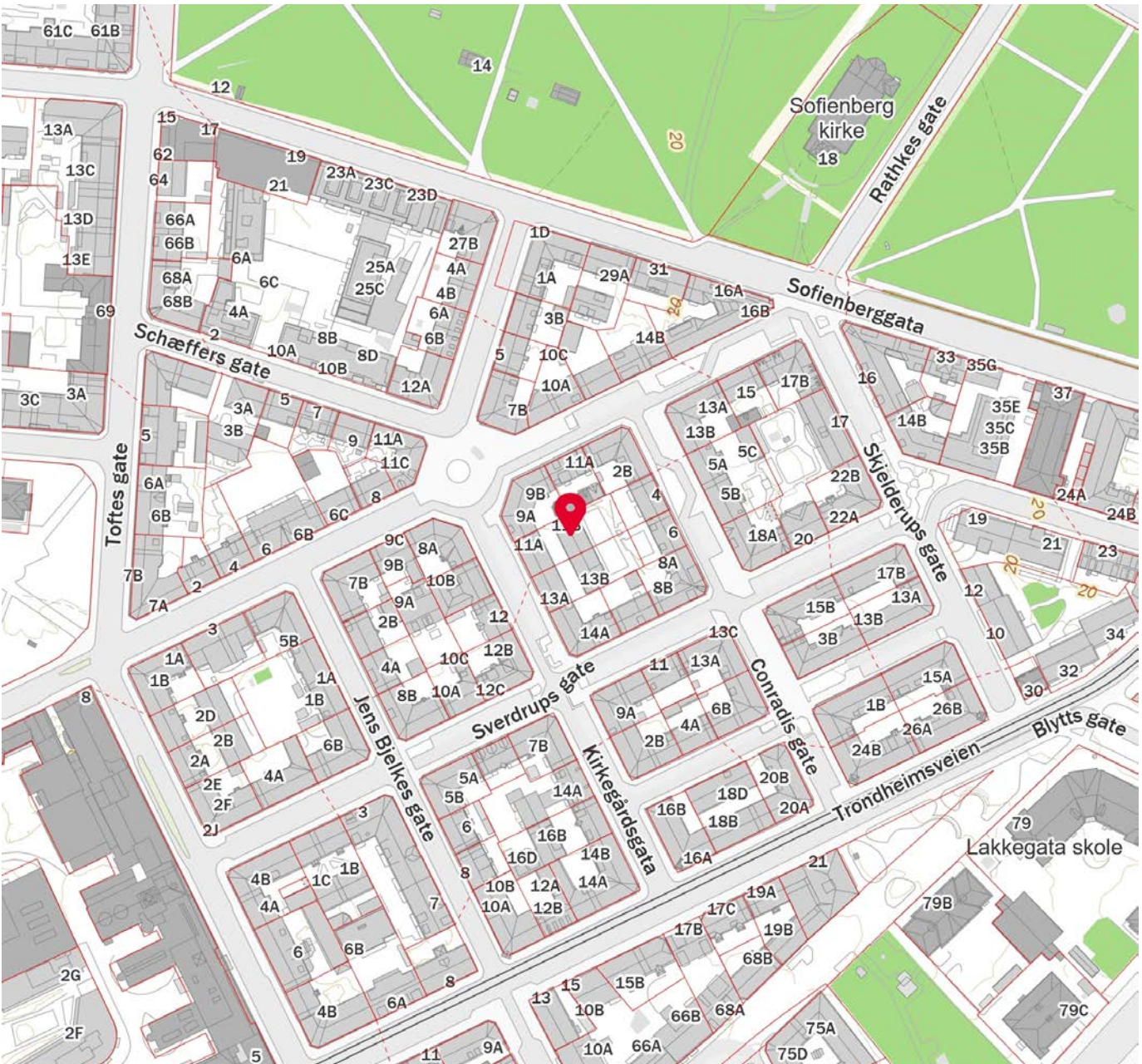


0% 60%

-  Sofienberg
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

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



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

Vedtekter for Sameiet Kirkegårdsgata 11

Sist oppdatert ved årsmøte 27. juni 2024.

Oppdatert av Fredrik Magnussen Hanserud, Styreleder

§1 Navn

Sameiet Kirkegårdsgata 11

§2 Eierforhold

Eiendommen gnr. 228, bnr. 0119, Kirkegårdsgata 11, Oslo ligger i sameie mellom eierne av de 18 eierseksjonene som bebyggelsen og eiendommen er oppdelt i. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjonens innbyrdes verdi. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal.

§3 Sameiebrøk

Nevneren i sameiebrøken er 10 000.

Telleren i sameiebrøken er som følger:

Snr.	Teller
1	446
2	668
3	647
4	461
5	490
6	620
7	490
8	620
9	490
10	620
11	441
12	668
13	490
14	623
15	490
16	623
17	490
18	623

§4 Boder

Til hver seksjon ligger enerett til bruk av bod(er). Seksjonseierne skal ikke betale noen form for avgift til sameiet for enerett til bruk av bod(er). De enkelte seksjonseierne har ansvar for det indre vedlikeholdet og renholdet av de bodene de har enerett til å bruke. Eneretten til bruk er ikke til hinder for at seksjonseierne inngår avtale mellom seg om bruk av bodene.

§5 Fellesutgifter

Fellesutgiftene fordeles, og sameierne er ansvarlig for disse overfor sameiet i henhold til sameiebrøkene. Også overfor tredjemann er sameierne ansvarlig for fellesutgiftene i henhold til sameiebrøkene. Næringsseksjonen dekker i tillegg eventuelle utgifter som spesielt knytter seg til denne.

§6 Vedlikehold

Styret i sameiet har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne. Videre skal styret sørge for at det opprettes et fond til dekning av forventede fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av sameiermøtet og fordeles etter sameiebrøken.

§7 Panterett

Sameiet har panterett i de enkelte seksjonene for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Beløp og prioritet er følgende:

Snr.	Beløp i kroner	Prioritet etter kroner
1	18 200	145 000
2	27 200	217 000
3	26 400	211 000
4	18 800	150 000
5	20 000	160 000
6	25 200	201 000
7	20 000	160 000
8	25 200	201 000
9	20 000	160 000
10	25 200	201 000
11	18 000	144 000
12	27 200	217 000
13	20 000	160 000
14	25 400	203 000
15	20 000	160 000
16	25 400	203 000
17	20 000	160 000
18	25 400	203 000

Sameiet er på forlangende av en seksjonseier forpliktet til å vike prioritet, slik at panteretten får prioritet etter 80% av salgsverdien av seksjonen fastsatt med endelig virkning av en takstmann oppnevnt av Oslo Byrett. Omkostningene ved taksten for prioritetsvikelsen dekkes av den som forlanger prioritetsvikelsen, med mindre taksten fører til at endringer også blir gjort for de øvrige seksjonene.

§8 Korttidsutleie

I henhold til Eierseksjonsloven §24 syvende ledd har sameiet bestemt at korttidsutleie av bolig kan gjøres opp til seksti (60) dager akkumulert i løpet av et kalenderår.

All korttidsutleie av boligen er rapporteringspliktig og skal foregå til den enhver tid gjeldende kommunikasjonskanalen som er opprettet mellom beboere og styret. Det skal opplyses om tidspunkt for utleie, varighet og hvem som skal oppholde seg i boligen i perioden.

§9 Styret

Styret i sameiet skal bestå av en (1) styreleder, to (2) styremedlemmer og ett (1) varamedlem.

§10 Styremøteprotokoller

Styret skal i tråd med Eierseksjonsloven §56 føre protokoll fra styremøtene og gjøre disse tilgjengelig for eierne

Husordensregler for sameiet Kirkegårdsgata 11
Sist revidert, dato: 16.05.2013

1. Port/Innangsdør

- For å unngå innbrudd og tyveri skal port og inngangsdører være lukket og låst.

2. Papir/avfall

- I Kirkegårdsgata 11 er det kildesortering i henhold til kommunens retningslinjer. Avfall skal sorteres i vanlig husholdningsavfall og papp/papir. Det er merkede separate containere for dette mellom indre og ytre gård. For flasker, metall og annet avfall som ikke hører hjemme i containere i garden, henvises det til miljøstasjonene på Rathkes plass og i Sofienbergparken. Sjøppel skal aldri oppbevares i oppgangene pga brannfaren. Avfall fra leilighetene som hensettes utenfor containere og ikke fjernes av rennovatørene vil fjernes av styret, og den ansvarlige seksjonseier vil bli belastet med et gebyr fastsatt av styret. Der eier ikke kan redgjøres for vil hele sameiet belastes med det same gebyret.

3. Oppgang

- Av hensyn til brann sikkerheten og trivsel skal oppgangen holdes tomt for uønsket reklame, barnevogner, sykler, søppel og annet som kan hinder rømming og/eller vær brannfarlig. Gjensatte ting vil bli fjernet for seksjonseierers regning.

4. Husdyr

- Det er tillatt med husdyr i sameiet så lenge disse ikke er til sjenanse for andre beboere eller naboer. Av hygieniske årsaker er det ikke tillatt å lufte husdyr i fellesområdene til sameiet.

5. Ro og orden

- Det skal være ro klokken 23:00
Vis hensyn til naboene når du skal ha fest eller spiller musikk. Hold vinduene lukket for å holde lydnivået ned. Nabovarsel med kontaktinformasjon anbefales i god tid i forveien.
Oppussing og snekring skal foregå mellom 07:00-22:00 på hverdager. Lørdag mellom 08:00-18:00 og søndag mellom 13:00-18:00.
Rydding etter overnevnte aktiviteter forestås av den ansvarlige seksjon.

6. Dugnad

- For alles trivsel har sameiet dugnad 1-2 ganger i året. Det er

oppmøteplikt for seksjonseier(e) eller dennes stedfortreder på alle dugnader. Hvis en seksjon ikke kan møte skal dette avklares med styret i god tid i forkant

7. Lys i oppgangen

- Hver etasje er ansvarlig for at det til enhver tid er lys i sin etasje.

8. Kjeller/loft

- Det skal, etter pålegg fra brannvesenet, ikke hensettes private ting i fellesarealet på loftene eller kjellere. Dette skal oppbevares i bodene. Ting som kasseres skal fjernes umiddelbart av den enkelte seksjon eller oppbevares i egen bod.

9. Nøkler

- Nøkler kvitteres ut av den enkelte seksjonseier. Ved tap av nøkler skal dette rapporteres til kontaktpunkt i styret. Styret vil forestå utlevering av nye nøkler. Nye nøkler vil medføre et fastsatt gebyr på kroner 500,-. Ved tap av mange nøkler vil det etter en vurdering bli nødvendig å skifte ut låssystemet. Gebyret vil kunne endres ved økte utgifter på nøkkeladministrasjon.

10. Fellesareale, ute

- Fellesområdet ute skal holdes rent og ryddig. Sykler skal parkeres i sykkelstativ eller dedikert plass. Plenen i indre gård er ment for alle og kan brukes til grilling etc, forutsatt at det ryddes etter bruk. Fellesområdet er ikke tillatt benyttet til fest/selskap uten godkjenning fra styret. Pga at det er barn og andre som ønsker å benytte plenen til lek og rekreasjon er det ikke tillatt å lufte husdyr i fellesarealet ute. For å bevare trivselen i sameiet oppfordres alle til å bidra til å holde det rent og ryddig.

11. Ansvar

- Alle seksjonseiere skal påse at husordensreglene blir fulgt. Brudd på disse kan medføre reaksjoner fra styret eller myndigheter. Alle beboere i sameiet er ansvarlig for å følge pålegg fra styret. Alle beboere og seksjonseiere plikter å melde fra om alle forhold som har betydning for sameiet.

Styret



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4084

Sameiet Kirkegårdsgata 11

Velkommen til årsmøte i Sameiet Kirkegårdsgata 11

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 27. juni kl. 00:00 og lukker 30. juni kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4084>

Det holdes også et frivillig møte 27. juni kl. 17:00 , Bakgården Kirkegårdsgata 11B.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Årsmøte

Styret har igjennom året hatt relativt lav aktivitet i påvente av å innhente vedlikeholdsrapport fra OBOS etter sameiet har tilstrekkelig likviditet. Det arbeidet er igang nå, hvor vi venter på at OBOS skal lage en vedlikeholdsplan for oss, så vedlikeholds diskusjonen vil være faktabasert. Vi ser frem til et nytt årsmøte, med godt oppmøte fra beboere og utleiere, slik at vi kan bidra til å skape et bedre sameie.

Forslag til årsmøte:

For å kunne gjennomføre årsmøte før juli og hvor de fleste har dratt på sommerferie, kan forslag til saker som skal taes opp på årsmøte fremmes til styret på mail kirkegaardsgt_11_sameie@styrerrommet.no.

Sakene vil bli distribuert tirsdag 25 juni. Vi vet dette er tett på årsmøtet, men de ivrigste har allerede kommet med innspill, så vi forventer ikke store nye saker.

Benkeforslag er selvfølgelig også mulig.

Stiller du til valg:

Meld gjerne inn ditt kandidatur til et styreverv i sameiet dersom du ønsker å bidra. Du kan både melde inn til styremailen: kirkegaardsgt_11_sameie@styrerrommet.no., eller så kan du også melde et "benke forslag" altså å komme med ditt kandidatur under årsmøte.

Vi gleder oss!

Mvh

Styret

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring 1
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtektsendring 2
9. Vedtektsendring 3
10. Innsyn i styremøteprotokoller
11. Etablering av vedlikeholdsplan
12. Energirådgivning
13. Innhenting av rapporter fra Mycoteam
14. Salg av råloft

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Kirkegårdsgata 11

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Finn Magnus Aamodt som møteleder

Forslag til vedtak

Finn Magnus Aamodt er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at Styremedlemmer Hanna og Fredrik er protokollvitner

Forslag til vedtak

Hanna Hvamstad og Fredrik Hanserud er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Styret har sagt fra seg styrehonoraret for inneværende periode, pga lite aktivitet og lav arbeidsmengde. Det er et ønske om økt aktivitet i neste periode, og honoraret reflekterer dette.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 30 000

Sak 6

Vedtaksendring 1

Forslag fremmet av:

Stian Sopp og Vergim Jashari

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til Vedtak:

Endre §9 Styret fra:

Styret i sameiet skal bestå av en (1) styreleder, to (2) styremedlemmer og ett (1) varamedlem

til:

Styret i sameiet skal bestå av minst en (1) styreleder, to (2) styremedlemmer og ett (1) varamedlem.

Vedtektesforslaget er en forutsetning for Stian Sopp og Vergim Jashari

Styrets innstilling

Ihht. Eierseksjonsloven er standarden for sameiestyrer tre personer. Styret ser ikke behov for å endre dette.

I tillegg er ordlyden i forslaget uheldig. "Styret i sameiet skal bestå av minst(...)" gjør det ikke klart hvor mange som skal velges, og vil gjøre fremtidige valg mer kompliserte enn nødvendig.

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Endre §9 Styret fra: Styret i sameiet skal bestå av en (1) styreleder, to (2) styremedlemmer og ett (1) varamedlem til: Styret i sameiet skal bestå av minst en (1) styreleder, to (2) styremedlemmer og ett (1) varamedlem.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Pga utskiftninger ble det i 2023 kun valgt medlemmer for ett år. Vanligvis sitter styremedlemmer for to år av gangen, mens styreleder velges for ett år. Styret ønsker i år å velge ett medlem for to år og ett medlem for ett år, for å komme tilbake til en rytme der det velges ett medlem annethvert år.

Styret oppfordrer alle som er interessert i å bidra til sameiet om å melde sin interesse til å påta seg et styreverv. Styrets arbeid vil i neste periode handle om vedlikehold av gården.

Innstilling

Styret innstiller på at Fredrik Hanserud velges som ny styreleder.

Styret innstiller på at Hanna Hvamstad(2 år) og Finn Aamodt(1 år) tar vervene som styremedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fredrik Hanserud

Fredrik er motivert på å ta over som styreleder, han har utdanning som byggingenør, bor i bygget og ønsker å legge til rette for flere initiativer til utbedring av gården, samt mer åpenhet og kommunikasjon rundt styrets arbeid og hva som foregår i sameiet.

Valg av 1 styremedlem toårig Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem toårig:

- Hanna Skjaker Hvamstad

Hanna er jurist, og har sittet i styret et år. Hanna er motivert for å kunne bidra til sameiet.

- Stian Sopp

Stian Sopp er utdannet musikkpedagog og lingvist. Han har hatt styreverv i ulike organisasjoner, jobbet ved Norges ambassade i Tokyo, vært koordinator for Elden Advokatfirma AS i Japan, samt hatt styreverv i Kirkegårdsgata 11.

- **Vergim Jashari**

Vergim Jashari er utdannet økonom og er privatutleier av tre eierseksjoner i Oslo og én i Drammen. Han har tidligere erfaring fra styrearbeid i sameiet i Trondheimsveien 14 i Oslo

Valg av 1 styremedlem ettårig Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem ettårig:

- **Finn Magnus Aamodt**

Finn er sittende styreleder og har vært i styret siden 2019. Han jobber som i dag som revisor. Han er motivert for å sitte i styret et år til.

- **Hanna Skjaker Hvamstad**

Hanna er jurist, og har sittet i styret et år. Hanna er motivert for å kunne bidra til sameiet.

- **Stian Sopp**

Stian Sopp er utdannet musikkpedagog og lingvist. Han har hatt styreverv i ulike organisasjoner, jobbet ved Norges ambassade i Tokyo, vært koordinator for Elden Advokatfirma AS i Japan, samt hatt styreverv i Kirkegårdsgata 11.

- **Vergim Jashari**

Vergim Jashari er utdannet økonom og er privatutleier av tre eierseksjoner i Oslo og én i Drammen. Han har tidligere erfaring fra styrearbeid i sameiet i Trondheimsveien 14 i Oslo

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Finn Magnus Aamodt**

Finn er sittende styreleder og har vært i styret siden 2019. Han jobber som i dag som revisor. Han er motivert for å sitte i styret et år til.

- **Reidun Gustavsen**

Reidun har bodd lengst i bygget, hun har sittet i styret i flere omganger. Reidun er en stor bidragsyter til sameiet og samholdet her.

Sak 8

Vedtøktsendring 2

Forslag fremmet av:

Stian Sopp og Vergim Jashari

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Tilføye §11 Innsyn i styremøteprotokoller med følgende: Styret skal i tråd med Eierseksjonsloven §56 føre protokoll fra styremøtene. Utover dette skal disse lastes opp i et tilgjengelig fellesforum som Vibbo, slik at det blir tilgjengelig for hele sameiet med fullt innsyn til enhver tid. Dette sikrer at beboerne kontinuerlig holdes oppdatert om styrets aktiviteter og den generelle driften i sameiet.

Styrets innstilling

Styret foreslår følgende ordlydsendring:

§10 Styret skal i tråd med Eierseksjonsloven §56 føre protokoll fra styremøtene og gjøre disse tilgjengelig for sameiet i Vibbo.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vedtektsendring 2
- Mot Vedtektsendring 2

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Tilføye §11 Innsyn i styremøteprotokoller med følgende: Styret skal i tråd med Eierseksjonsloven §56 føre protokoll fra styremøtene. Utover dette skal disse lastes opp i et tilgjengelig fellesforum som Vibbo, slik at det blir tilgjengelig for hele sameiet med fullt innsyn til enhver tid. Dette sikrer at beboerne kontinuerlig holdes oppdatert om styrets aktiviteter og den generelle driften i sameiet.

2. §10 Styret skal i tråd med Eierseksjonsloven §56 føre protokoll fra styremøtene og gjøre disse tilgjengelig for eierne.

Sak 9

Vedtektsendring 3

Forslag fremmet av:

Vergim Jashari og Stian Sopp

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tilføye §11 Halvårsrapport med følgende: Utover årsberetningen skal styret i sameiets interesse utarbeide og sende ut en halvårsrapport som redegjør for styrets aktiviteter og arbeid i den foregående perioden.

Styrets innstilling

Dersom Sak 8, Vedtektsendring 2, vedtas vil dette sørge for tilstrekkelig informasjonsflyt til samtlige seksjonseiere. En halvårsrapport vil være unødvendig arbeid.

Dersom sak 8, Vedtektsendring 1, ikke vedtas støtter styret dette forslaget, for å sørge for informasjonsflyt til samtlige seksjonseiere. En halvårsrapport vil være unødvendig arbeid.

Forslag til vedtak

Tilføye §11 Halvårsrapport med følgende: Utover årsberetningen skal styret i sameiets interesse utarbeide og sende ut en halvårsrapport som redegjør for styrets aktiviteter og arbeid i den foregående perioden.

Sak 10

Innsyn i styremøteprotokoller

Forslag fremmet av:

Vergim Jashari og Stian Sopp

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret gjør styremøteprotokollene etter årsmøtet 2023 og frem til dags dato tilgjengelige i Vibbo, for sameiet innen rimelig tid etter dette årsmøtet. Dette anses som en sikkerhet for sameiets innsyn i styrets aktiviteter for å vite at sameiets interesser blir ivaretatt, og at styrehonoraret reflekterer styrets arbeid, herunder vedlikehold, styremedlemmers oppmøte på styremøter, respons til beboere og tredjepartsaktører (OBOS osv.) knyttet til sameiet, lovforpliktelser m.m.

Styrets innstilling

Styremøteprotokoller er allerede tilgjengelige i Vibbo.

Forslag til vedtak

Styret gjør styremøteprotokollene etter årsmøtet 2023 og frem til dags dato tilgjengelige i Vibbo, for sameiet innen rimelig tid etter dette årsmøtet. Dette anses som en sikkerhet for sameiets innsyn i styrets aktiviteter for å vite at sameiets interesser blir ivaretatt, og at styrehonoraret reflekterer styrets arbeid, herunder vedlikehold, styremedlemmers oppmøte på styremøter, respons til beboere og tredjepartsaktører (OBOS osv.) knyttet til sameiet, lovforpliktelser m.m.

Sak 11

Etablering av vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:

Vergim Jashari og Stian Sopp

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret skal etter årsmøtet etablere en femårig vedlikeholdsplan som omfatter nødvendige og mulige utbedringstiltak. Det foreslås at dette gjøres i samarbeid med et entreprenørfirma eller en annen kvalifisert tjenesteyter med ekspertise på området, for å sikre at planen følger sikkerhetsmessige og tekniske forskrifter.

Forslag til vedtak:

- Styret skal innen utgangen av 2024 ha vedtatt en vedlikeholdsplan med innhentede priser og informasjon, samt prioritering.

- Styret skal tilgjengeliggjøre denne for sameiet på Vibbo, så snart den er ferdigstilt.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Dette ble vedtatt på årsmøtet i 2023 at skulle gjennomføres ved tidspunktet sameiet hadde tilstrekkelig likviditet. Arbeidet med dette er allerede i gang i samarbeid med fagpersoner fra OBOS, slik at vedlikeholdet i gården er i tråd med fagråd. Styret ser på det som naturlig at vedlikeholdsplanen er tilgjengelig for alle seksjonseierne, og vil løse dette ved å laste det opp i Vibbo.

Forslag til vedtak

Styret skal innen utgangen av 2024 ha vedtatt en vedlikeholdsplan med innhentede priser og informasjon, samt prioritering. - Styret skal tilgjengeliggjøre denne for sameiet på Vibbo, så snart den er ferdigstilt.

Sak 12

Energirådgivning

Forslag fremmet av:

Vergim Jashari og Stian Sopp

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oslo kommune i samarbeid med Enova tilbyr støtte for å dekke hele beløpet på energirådgivning i sameier og borettslag i Oslo. Dette betyr at sameiet kan få en gratis befaring og tiltaksplan fra en sertifisert energirådgiver, noe som vil være en svært gunstig pekepinn for fremtidige vedlikeholdstiltak, samt potensielt gi sameiet støtte til fremtidige utbedringer. Ved utbedringer kan Enova bevilge tiltaksstøtte på opp til 30% dersom det foreligger en tiltaksplan, og energibesparelsen som resultat av tiltaket tilsvarer en reduksjon på mer enn 20%. Utover dette kan Oslo kommune bevilge ytterligere støtte oven i støtten fra Enova. En befaring tar et fåtall timer totalt. Det vil ikke være nødvendig å gi tilgang til enkeltbeboeres leiligheter.

Prosess:

- Finn frem til en energirådgiver som oppfyller kravene under punktet «Kriterier for å søke».
- Søk Enova om støtte innen fristen 30. august 2024. <https://soknad.enova.no/bruker/profil/registrerepost>
- Motta støttevedtak fra Enova.
- Søk om støtte fra Oslo kommune.
- Motta tilsagnsbrev fra kommunen.
- Inngå kontrakt med energirådgiver.
- Etter energikartleggingen er gjennomført, sendes sluttrapport til Enova og Oslo kommune.
- Støtten utbetales fra Enova og Oslo kommune

Styrets innstilling

Energikartlegging er en naturlig del av en vedlikeholdsplan for årene fremover, styret henviser til tidligere utspill om sameiets likviditet. Dette initiativet må sees i sammenheng av den overordnede vedlikeholdsplanen. Dette er et fint initiativ, men ikke noe som med høy sannsynlighet kan gjennomføres uten at det enten fremmedfinansieres eller prioriteres over nødvendig vedlikehold.

Instiller at forslaget ikke vedtas, da utfallet med høy sannsynlighet ikke kan gjennomføres gitt at andre prosjekter bør prioriteres.

Forslag til vedtak

Styret følger opp ovennevnte prosess

Sak 13

Innhenting av rapporter fra Mycoteam

Forslag fremmet av:

Vergim Jashari og Stian Sopp

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret skal innhente alle tidligere rapporter fra Mycoteam, datert følgende år: 1997, 1999, 2014, 2016, 2018 og 2020. Kostnaden for denne tjenesten er én arbeidstime, beløpende til 1760 kroner pluss moms. Disse dokumentene anses som nødvendige, da de utgjør den eneste dokumenterte vedlikeholdshistorikken.

Forslag til vedtak:

- Styret ber Mycoteam om alle tidligere rapporter på sameiet snarest etter årsmøtet. Dette tilgjengeliggjøres for sameiet på Vibbo.

Styrets innstilling

Gitt at vi allerede har rapporter som synliggjør tidligere status i sameiet støtter styret dette.

Forslag til vedtak

- Styret ber Mycoteam om alle tidligere rapporter på sameiet snarest etter årsmøtet. Dette tilgjengeliggjøres for sameiet på Vibbo.
-

Sak 14

Salg av råloft

Forslag fremmet av:

Vergim Jashari og Stian Sopp

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Sameiets har i dag to råloft på til sammen omtrent 200 m², hver med sine seksjonerte boder på ca. 3 m² per enhet. Bodplassene oppfyller ikke kriteriene for primærrom, og grunnet lav takhøyde innfrir ikke bodene terskelen for minimumshøyde på 190 cm og minimumsbredde på 60 cm. Derfor har råloftene svært lav verdi i dagens tilstand. Salg av disse til utbygging av nye boenheter kan bidra med kapital til større vedlikeholdstiltak og andre utbedringer på eiendommen.

Med de økte utgiftene og risikoene ved å beholde og vedlikeholde loftene i årene fremover, samt stadig flere skader, foreslås det nå at årsmøtet vurderer et salg av råloftene. Dette innebærer at styret innhenter tilbud fra minimum tre aktører innen utgangen av fjerde kvartal 2024 og innkaller til et ekstraordinært årsmøte så snart det foreligger konkrete tilbud.

Se vedlegg for forslagsstillers fullstendige vurdering av tilstanden på råloftene og hvilke tiltak som foreslås fattet med overskuddet.

Forslag til vedtak:

- Styret innhenter pristilbud fra minst tre aktører innen utgangen av fjerde kvartal 2024 og tilgjengeliggjør dette i Vibbo
- Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte for å drøfte salg så snart konkrete tilbud foreligger.

Se også eget vedlegg.

Styrets innstilling

Styret mener forslagsstillers fremstilling av nå-situasjonen er mangelfull og delvis feilaktig. I tillegg er innhenting av pristilbud alene ikke et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere salg av råloftene. Det har tidligere kommet frem at nye boenheter i loftsetasjen blant annet kan medføre pålegg om installasjon av sprinkleranlegg i samtlige boenheter, og det er ikke kartlagt hvilke økonomiske konsekvenser dette vil ha.

Da forslagsstiller Stian Sopp la frem forslag om salg i 2021 viste det seg også at flere av tilbudene kom fra firmaer som virket lite pålitelige, blant annet ved at de ikke var registrert i Foretaksregisteret (Brønnøysyndregisteret). Saken ble da behandlet i årsmøtet og nedstemt.

Styret er åpne for å legge til rette for en grundigere utredelse av salg av råloftene. Herunder potensiell økonomisk gevinst samt øvrige konsekvenser for sameiet.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Salg av råloft
- Mot Salg av råloft

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret innhenter pristilbud fra minst tre aktører innen utgangen av fjerde kvartal 2024 og tilgjengeliggjør dette i Vibbo. • Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte for å drøfte salg så snart konkrete tilbud foreligger.
2. Styret legger til rette for en konsekvensutredelse av salg av råloftene.

Vedlegg

1. Salg av råloft.pdf
-

Sak 4: Salg av råloft

Sameiets har i dag to råloft på til sammen omtrent 200 m², hver med sine seksjonerte boder på ca. 3 m² per enhet. Bodplassene oppfyller ikke kriteriene for primærrom, og grunnet lav takhøyde innfrir ikke bodene terskelen for minimumshøyde på 190 cm og minimumsbredde på 60 cm. Derfor har råloftene svært lav verdi i dagens tilstand. I tillegg er de i begge byggene rødmerket på flere punkter i Mycoteams rapporter fra 2018 og 2020, og funnene viser stor grad av råte, muggsoppvekst og borebiller. Over halvparten av bodene ble ikke inspisert på grunn av manglende tilgang.

Vedlikeholdskostnadene for disse loftene vil være betydelige fremover. For eksempel ble sameiet i 2022 pålagt av Plan- og bygningsetaten å utbedre en liten del av gesimsen på B-bygget, noe som kostet rundt 130.000 kroner. Ifølge Friske Rom AS, Oslo Muremester Bedrift AS og Mycoteam AS skyldtes dette fuktproblematikk som førte til at murkronen løsnet. På grunn av fare for liv og helse måtte dette utbedres umiddelbart for å unngå tvangsmulkt.

Et pågående tilfelle hos en eier har ført til at et vindu med tilhørende ramme har løsnet helt, som nå er midlertidig sikret. Dette utgjør en betydelig HMS-risiko og er derfor nødt til å utbedres snarest. Vinduene er en del av bygningens fasade og dermed sameiets ansvar. Generelt er vinduene utskiftningsklare, gitt alderen og fuktproblematikken i sameiet som gjør at de er blitt godt reduserte med årene. Sameiet bør derfor ta stilling til om de omkring til sammen 80 vinduene i byggene står ovenfor samme utfordring i tiden fremover, og om man skal føre et vedlikehold hvor vinduene utbedres eller byttes ut enkeltvis og løpende, eller om det skal gjennomføres et kollektivt tiltak for å minimere fremtidige utgifter.

Fra tidligere entreprenørfirmaer og Mycoteam fremkommer det at eiendommene står i fare for å bli belastet med flere enkelttilfeller som vil kreve umiddelbar oppmerksomhet i tiden fremover, grunnet svært lite omfattende vedlikehold over tid. Dette betyr at sameiet må reparere små hull ved å bruke kapital på mindre hastetiltak enn på større og langsiktige vedlikeholdstiltak i årene fremover. Kollektive tiltak på en annen side vil redusere enkeltuhell, og bidra til bedre bomiljø og høyere takst på hver enkeltleilighet.

I 2021 vurderte styret mulighetene for salg av råloftene og mottok flere tilbud fra loftsutbyggere. Et av firmaene ga et tilbud på 35.000 kroner per aktuelle m² bruksareal, noe som tilsvarte i overkant av 7.000.000 kroner totalt. Et annet firma tilbød 22.000 kroner per m² som tilsvarte i overkant av 4.400.000. Det ble aldri gått videre med denne prosessen.

Med de økte utgiftene og risikoene ved å beholde og vedlikeholde loftene i årene fremover, samt stadig flere skader, foreslås det nå at årsmøtet vurderer et salg av råloftene. Dette innebærer at styret innhenter tilbud fra minimum tre aktører innen utgangen av fjerde kvartal 2024 og innkaller til et ekstraordinært årsmøte så snart det foreligger konkrete tilbud.

Et nytt loft vil kunne:

- Tilføre betydelig kapital til sameiet, som kan brukes til nødvendig vedlikehold og oppgraderinger.
- Forbedre byggets strukturelle integritet ved å fjerne råte og fuktproblemer.
- Redusere fremtidige vedlikeholdskostnader og uforutsette utgifter.
- Øke verdien av eiendommene i bygården.
- Skape attraktive boliger i et historisk bygg.
- Forbedre energieffektiviteten ved å modernisere isolasjon og ventilasjon.
- Øke bokvaliteten for nåværende og fremtidige beboere.
- Forbedre bygningens brannsikkerhet med nye materialer og teknologier.
- Forbedre inn klima ved å fjerne mugg og skadelige sopper.
- Bevare bygningens historiske verdi gjennom nøye restaurering og oppgradering.
- Gi sameiet økonomisk stabilitet og mulighet for fremtidige investeringer.
- Redusere risiko for helseskader knyttet til råte og muggsopp for beboerne.
- Forbedre fasaden og det estetiske uttrykket av bygningen.

Vinduene i sameiet, både hos enkelte beboere og i fellesarealene, viser tegn til slitasje, skader, dårlig isolasjon og mangel på god ventilasjon. I oppgangen er det sprekker og hull i vinduene som slipper inn fukt og kulde om vinteren. Flere beboere har uttrykt interesse for utskiftning av vinduene.

Fasaden har tidligere blitt påført for difusjonstett puss, noe som har gjort at fukt har samlet seg opp over tid og påført sprekkdannelse jevnt over. Fasaden bør over tid utbedres.

Byggene er konstruert rett på bakken og kjellerne har kun en tynn betongsåle som medfører at fukt lett trekkes inn i bygningen. Kjellerne bør avfuktes for å forhindre vekst av muggsoppdannelse og råte i tiden fremover. Det vil også være optimalt å installere et aggregat for å få en mer balansert ventilasjon gjennom avfukting, slik at det også vil være mulig å oppbevare biologisk materiale der.

Et salg av råloftene vil medføre at kjøper vil søke Plan- og bygningsetaten (PBE) om å heve taket for å optimere plass og øke antall kvm med bruksareal. Dette er normalt og blir i de aller fleste tilfeller godkjent dersom det er i stil med byggene rundt og tekniske forskrifter. Flere av nabobyggene har hevet sine tak, noe som øker sannsynligheten for at PBE vil godkjenne det også i dette tilfellet. Dette vil resultere i ekstra kvadratmeterpris og dermed større avkastning totalt sett for sameierne.

Ved et salg vil det være en selvfølge å foreta seg et komplett takskift. Dette kan ligge på rundt 2.000.000 kroner samlet. Denne kostnaden deles ofte med kjøper/utbygger. Et takskift vil kunne løse mye av fuktproblematikken og inn klimaet i byggene, samt øke verdien på gården. I tillegg vil en slik prosess bety at stillaser tas i bruk og at det vil være kostnadsbesparende å gjennomføre flere tiltak samtidig, slik som vindusutskiftning, inngrep på fasaden o.l. for å spare stillasutgifter som ligger på rundt kroner 200.000 alene for en slik bygård.

Loftene vil bli omgjort til nye og moderne leiligheter med en høy markedspris, noe som vil øke taksten; kvadratmeterprisen på hver enkelteilighet i sameiet som et resultat.

Dersom tak og vinduer skiftes vil dette mest trolig gi en energibesparelse på over 20%, noe som betyr at sameiet kvalifiserer til tiltaksstøtten fra Enova på opp til 30%, samt ytterligere støtte fra kommunen, slik at vi kan sitte igjen med netto kapital til tross for store vedlikeholdsgrep.

Vedtaket:

- Styret innhenter pristilbud fra minst tre aktører innen utgangen av fjerde kvartal 2024 og tilgjengeliggjør dette i Vibbo.
- Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte for å drøfte salg så snart konkrete tilbud foreligger.

**SAMEIET KIRKEGÅRDSGATA 11
ORG.NR. 990 069 379, KUNDENR. 4084**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	874 536	874 536	0	0
Andre inntekter		0	-1 324	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		874 536	873 212	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	0	0
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	0	0
Regnskapsførerhonorar		-35 760	-34 385	0	0
Konsulenthonorar	5	-1 425	-3 998	0	0
Drift og vedlikehold	6	-1 522	-226 503	0	0
Forsikringer		-182 768	-171 705	0	0
Kommunale avgifter	7	-211 760	-182 395	0	0
Energi/fyring		-59 185	-76 755	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-81 000	-77 940	0	0
Andre driftskostnader	8	-29 961	-43 346	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-637 611	-851 256	0	0
DRIFTSRESULTAT		236 925	21 956	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	550	296	0	0
Finanskostnader	10	-50 054	-40 232	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-49 504	-39 936	0	0
ÅRSRESULTAT		187 420	-17 980	0	0
Overføringer:					
Udekket tap		0	-17 980		
Reduksjon udekket tap		187 420	0		

**SAMEIET KIRKEGÅRDSGATA 11
ORG.NR. 990 069 379, KUNDENR. 4084**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		184 551	90 357
SUM OMLØPSMIDLER		184 551	90 357
SUM EIENDELER		184 551	90 357
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-498 471	-685 892
SUM EGENKAPITAL		-498 471	-685 892
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	633 481	740 766
SUM LANGSIKTIG GJELD		633 481	740 766
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 053	4 895
Leverandørgjeld		13 077	30 462
Påløpte renter		4 419	254
Påløpte avdrag		8 992	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-128
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 541	35 483
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		184 551	90 357
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024
Styret i Sameiet Kirkegårdsgata 11

Finn Aamodt

Hanna Skjaker Hvamstad

Fredrik M. Hanserud

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	824 208
Trappevask	50 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	874 536

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 425
SUM KONSULENTHONORAR	-1 425

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 522
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 522

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-92 987
Feieavgift	-2 295
Renovasjonsavgift	-116 478
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-211 760

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-27 225
Andre fremmede tjenester	-434
Bank- og kortgebyr	-2 302
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-29 961

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	550
SUM FINANSINTEKTER	550

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 017
Renter på leverandørgjeld	-37
SUM FINANSKOSTNADER	-50 054

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020 -360 000

Nedbetalt tidligere 32 567

Nedbetalt i år 10 006

-317 427

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006 -1 500 000

Nedbetalt tidligere 1 086 667

Nedbetalt i år 97 279

-316 054

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-633 481**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 27.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.06.24

Selskapsnummer: 4084 Selskapsnavn: Sameiet Kirkegårds-gata 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Finn Magnus Aamodt er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Hanna Hvamstad og Fredrik Hanserud er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 30 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 6 Vedtektsendring 1

Endre §9 Styret fra: Styret i sameiet skal bestå av en (1) styreleder, to (2) styremedlemmer og ett (1) varamedlem til: Styret i sameiet skal bestå av minst en (1) styreleder, to (2) styremedlemmer og ett (1) varamedlem.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Fredrik Hanserud

Styremedlem toårig (kun 1 skal velges)

Hanna Skjaker Hvamstad

Stian Sopp

Vergim Jashari

Styremedlem ettårig (kun 1 skal velges)

Finn Magnus Aamodt

Hanna Skjaker Hvamstad

Stian Sopp

Vergim Jashari

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Finn Magnus Aamodt

Reidun Gustavsen

Sak 8 Vedtektsendring 2

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For vedtektsendring 2

Mot vedtektsendring 2

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Tilføy §11 Innsyn i styremøteprotokoller med følgende: Styret skal i tråd med Eierseksjonsloven §56 føre protokoll fra styremøtene. Utover dette skal disse lastes opp i et tilgjengelig fellesforum som Vibbo, slik at det blir tilgjengelig for hele sameiet med fullt innsyn til enhver tid. Dette sikrer at beboerne kontinuerlig holdes oppdatert om styrets aktiviteter og den generelle driften i sameiet.

§10 Styret skal i tråd med Eierseksjonsloven §56 føre protokoll fra styremøtene og gjøre disse tilgjengelig for eierne.

Sak 9 Vedtektsendring 3

Tilføy §11 Halvårsrapport med følgende: Utover årsberetningen skal styret i sameiets interesse utarbeide og sende ut en halvårsrapport som redegjør for styrets aktiviteter og arbeid i den foregående perioden.

For

Mot

Sak 10 Innsyn i styremøteprotokoller

Styret gjør styremøteprotokollene etter årsmøtet 2023 og frem til dags dato tilgjengelige i Vibbo, for sameiet innen rimelig tid etter dette årsmøtet. Dette anses som en sikkerhet for sameiets innsyn i styrets aktiviteter for å vite at sameiets interesser blir ivaretatt, og at styrehonoraret reflekterer styrets arbeid, herunder vedlikehold, styremedlemmers oppmøte på styremøter, respons til beboere og tredjepartsaktører (OBOS osv.) knyttet til sameiet, lovforpliktelser m.m.

For

Mot

Sak 11 Etablering av vedlikeholdsplan

Styret skal innen utgangen av 2024 ha vedtatt en vedlikeholdsplan med innhentede priser og informasjon, samt prioritering. - Styret skal tilgjengeliggjøre denne for sameiet på Vibbo, så snart den er ferdigstilt.

For

Mot

Sak 12 Energirådgivning

Styret følger opp ovennevnte prosess

For

Mot

Sak 13 Innhenting av rapporter fra Mycoteam

• Styret ber Mycoteam om alle tidligere rapporter på sameiet snarest etter årsmøtet. Dette tilgjengeliggjøres for sameiet på Vibbo.

For

Mot

Sak 14 Salg av råloft

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For salg av råloft

Mot salg av råloft

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Styret innhenter pristilbud fra minst tre aktører innen utgangen av fjerde kvartal 2024 og tilgjengeliggjør dette i Vibbo. • Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte for å drøfte salg så snart konkrete tilbud foreligger.

Styret legger til rette for en konsekvensutredelse av salg av råloftene.



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kirkegårdsgata 11B
0558 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Even Vestreng

Oppdragsnummer:

Telefon: 980 92 775
E-post: Even.vestreng@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre