



aktiv.

Kirkegårdsgata 11A, 0558 OSLO

**Innholdsrik 4-roms selveier over
to plan | Sentral og tilbaketrukket
beliggenhet | Peisovn | God
lagringsplass**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 820 000,-
Fellesgjeld: Kr 49 000,-
Omkostn.: Kr 123 070,-
Total ink omk.: Kr 4 992 070,-
Felleskostn.: Kr 6 187,-
Selger: Anders Sundbø Lepperød

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1898
BRA-i/BRA Total 70/70 kvm
Tomtstr.: 663.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 119
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1008250049

Innholdsrik 4-roms selveier over to plan | Sentral og tilbaketrukket beliggenhet | Peisovn |

Vi har gleden av å presentere denne spennende leiligheten i Kirkegårdsgata 11 A! En lys og spennende 4-roms selveier med sentral beliggenhet på Grunerløkka. Her har du tilgang til alt du måtte trenge rett utenfor dørkarmen, samtidig som du kan trekke deg tilbake i ro og mak fra storbyens pulserende liv. Kort gangavstand til alt av urbane fristelser og hyggelige omgivelser. Umiddelbar nærhet til restauranter, hyggelige barer og kaféer samt parker.

Merk deg dette:

- Leilighet over to plan
- Hovedsoverom + 2 soverom (opprinnelig stue)
- Hyggelig peisestue i underetasjen
- Stor bod i samme etasje som underetasjen med direkte adkomst
- Kort vei til offentlig kommunikasjon og alt Grünerløkka har å tilby
- Stille og rolig gate
- Bredbånd inkl. i felleskostnader
- Ingen forkjøpsrett



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Megleropplysninger	79
Husordensregler	81
Vedtekter	83
Nabolagsprofil	162
Budskjema	171

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 m²

BRA totalt: 70 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 24 m² Peisestue og bad.

1. etasje

BRA-i: 46 m² Entré, kjøkken, 3 soverom og gang.

Ikke målbare arealer

Med boligen følger det en kjellerbod, med gulvflate på 11m².

Takhøyde i boden er på 1,8m, boden er ikke måleverdig og kan ikke nevnes under BRA-E.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

663.3 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med en hyggelig og grønn bakgård.

Beliggenhet

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 caféer. 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, Dögnvill 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.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Larsens Takst Service AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon. Leilighetens etasjeskille i tre. Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn-Erik Larsen. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Dører:

-TG settes ut i fra alder på entredør fra 1989, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

*Overflater:

-Det er observert en del glipper mot terskler, manglende fotlister og glipper i laminat.

*Etasjeskille/gulv mot grunn:

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

*Innvendige trapper:

-Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

*Innvendige dører:

-Dørblad mot bad mangler laminert ende list. Det er observert ufagmessig listing på dør mot soverom.

*Avløpsrør:

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

*Elektrisk anlegg:

-Se tilstandsrapport.

*Avtrekk på kjøkken:

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

Det er gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Vinduer:

-TG settes ut i fra alder på glass i de eldste vinduer, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene. Det er observert utvendig råteskade på ett vindu.

*Vannledninger:

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

*Vegger og himling på bad:

-Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

*Gulv på bad:

-Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

*Sanitærutstyr og innredning på bad:

-Det er observert noe svelling i servantskap, nederst på vanger og fronter.

Det er gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

*Sluk, membran og tettesjikt på bad:

-Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

-Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Har vært tilfeldig el-sjekk av leilighet i 2020. Ingen avvik.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Byttet to vinduer i første etasje. Et på kjøkken og et på soverom.

Arbeid utført av: Oslo Bygg Teknikk AS.

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

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det er etablert lettvegg i stuen i første etasje. Rommene benyttes i dag som soverom. Har også blitt satt i ildsted i kjellerstue (satt inn av faglærte).

-Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja.

Beskrivelse: Det ble målt etter radon i april 2022.

Radonmåling år 2022: Verdi 130.

Innhold

Leiligheten går over to plan. 1. etasje inneholder entré, kjøkken med trapp, gang og soverom + 2 soverom (opprinnelig stue). Underetasjen inneholder peisestue og bad. I tillegg disponerer leiligheten bod i underetasjen med direkte adkomst fra underetasjen.

Standard

1. ETASJEN:

ENTRÉ

Fra inngangspartiet ønskes du velkommen inn til en lys og gjennomgående bolig. Entréen er romslig og har god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Veggene er malt i en lys, behagelig fargetone samt laminat på gulv.

KJØKKEN

Boligens kjøkken er arbeidsvennlig med god oppbevaringsplass i skuffer og skap. Kjøkkenet byr på en fin kombinasjon av skap- og benkeplass, som gjør det enkelt å tilberede ethvert måltid. Kjøkkeninnredningen er utført med laminat benkeplate samt nedfelt kum av rustfritt stål. Ettgreps blandebatteri. Vegghengte overskap med profilerte skapfronter. Frittstående komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Plass til spisebord på kjøkkenet.

SOVEROM

Hovedsoverommet er av god størrelse og byr på plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side.

De to andre rommene som i dag benyttes som soverom er også av god størrelse, og man har god plass til både garderobeløsning, seng samt annet tilhørende møblement. Den opprinnelige stuen i leiligheten er ominnredet til to soverom.

UNDERETASJE:

STUE

Med trapp ned fra kjøkkenet kommer du til boligens peisestue. Her har du mulighet til å innrede med sofagruppe, sofabord samt tv-benk. Direkte tilgang til romslig bod på ca. 12 kvm.

BAD:

Boligens bad er flislagt. Varme i gulvet sørger for en lun og god start på dagen. Baderommet er innredet med toalett, speil, lysarmatur, servant med underskap og ettgreps blandebatteri, veggskap, dusjnische, dusjbatteri, veggskap samt at det er installert opplegg for vaskemaskin.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder

uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Internett med 1000/1000-linje (via NextGenTel) er inkludert i felleskostnadene. Den enkelte seksjon velger og betaler selv for det TV-tilbudet man ønsker.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

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

Motorsykkkel og moped: 3 100 kroner for ett år

El-bil : 2 090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

484047

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Energikarakter

E

Energifarge

Lys grønn

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 4 820 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

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

Formuesverdi primær

Kr 1 522 873

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 091 492

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

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

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

668/10000

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 6 187,- pr. mnd.

Herav:

-Trappevask: kr. 138,-

-Felleskostnader: kr. 6 049,-

I felleskostnadene inngår varmtvann, internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 187

Andel Fellesgjeld

Kr 49 000

Fellesgjeld pr. dato

30.04.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånenr.: OBOS02-98208409344

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,60%

Restsaldo: 551 629,-

Andel restsaldo: 36 658,-

Restløpetid: 15 år og 6 mnd.

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Lånenr.: 10B980-98207361011

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,60%

Restsaldo: 175 976,-

Andel restsaldo: 11 693,-

Restløpetid: 1 år og 9 mnd.

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 6 265

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kirkegårdsgata 11

Om sameiet

Styreleder informerer om følgende:

I løpet av i året 2025 skal det installeres avfuktingsanlegg i fellesområdene i kjellerne. Dette for å senke det generelle fuktnivået i fellesområdene, og konstruksjonen, som vi også regner med vil slå positivt ut for fuktnivået i delene av kjeller som er innlemmet i leiligheter. Det er planlagt utskiftning av vinduer og ytterdører, samt rehabilitering av fasade i 2026. Dette vil medføre en økning i fellesgjeld/felleskostnader, samt muligens innhenting av en engagssum fra seksjonseierne for å dekke deler av summen. Neste justering av felleskostnader vil evt. skje ifbm. budsjettarbeid for 2026, gjeldende fra årsskiftet. Sannsynligvis kun for å følge prisstigning på kommunale avgifter og forsikring.

Det er utviklet en vedlikeholdsrapport for sameiet, rapporten ligger vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler for ytterligere spørsmål!

Generalforsamlinger avholdes i slutten av mai, innkalling til årsmøte er ikke sendt ut til beboere og megler har dermed ikke mottatt denne på dette tidspunktet. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

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 2 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:

301/228/119/2:

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: 2
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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende:

- Tilsynsomslog (henlagt uten ferdigattest): Rehabilitering, datert 1988.
- Ferdigattest: Oppføring av balkonger, datert 2019.
- Ferdigattest: Rehabilitering, datert 2006.
- Sluttnotat (henlagt uten ferdigattest: Bruksendring forretning til bolig, datert 1990.
- Exdok (attestert): 2 våningshus, datert 1898.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.

Den opprinnelige stuen i leiligheten er ominnredet til to soverom. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg ihht. reguleringsplan S-2255.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett 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 aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

4 820 000 (Prisantydning)

49 000 (Andel av fellesgjeld)

4 869 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

121 720 (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))

123 070 (Omkostninger totalt)

133 970 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 770 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 992 070 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 002 970 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 005 770 (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 123 070

Betalingsbetingelser

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjon 1 % for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging kr. 22.900,-
Visninger/Overtakelser kr. 3.490,-
Oppgjørshonorar kr. 7.990,-
Markedsføringspakke kr. 19.990,-
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6.570,-
Utlegg opplysninger fra forretningsfører kr. 4.800,-
Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning kr. 2.490,-
Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring kr. 545,-
Kommunale opplysninger fra: kr. 2.490,-
Garantipremie/inneståelse : kr. 3.000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

Oppdragsansvarlig

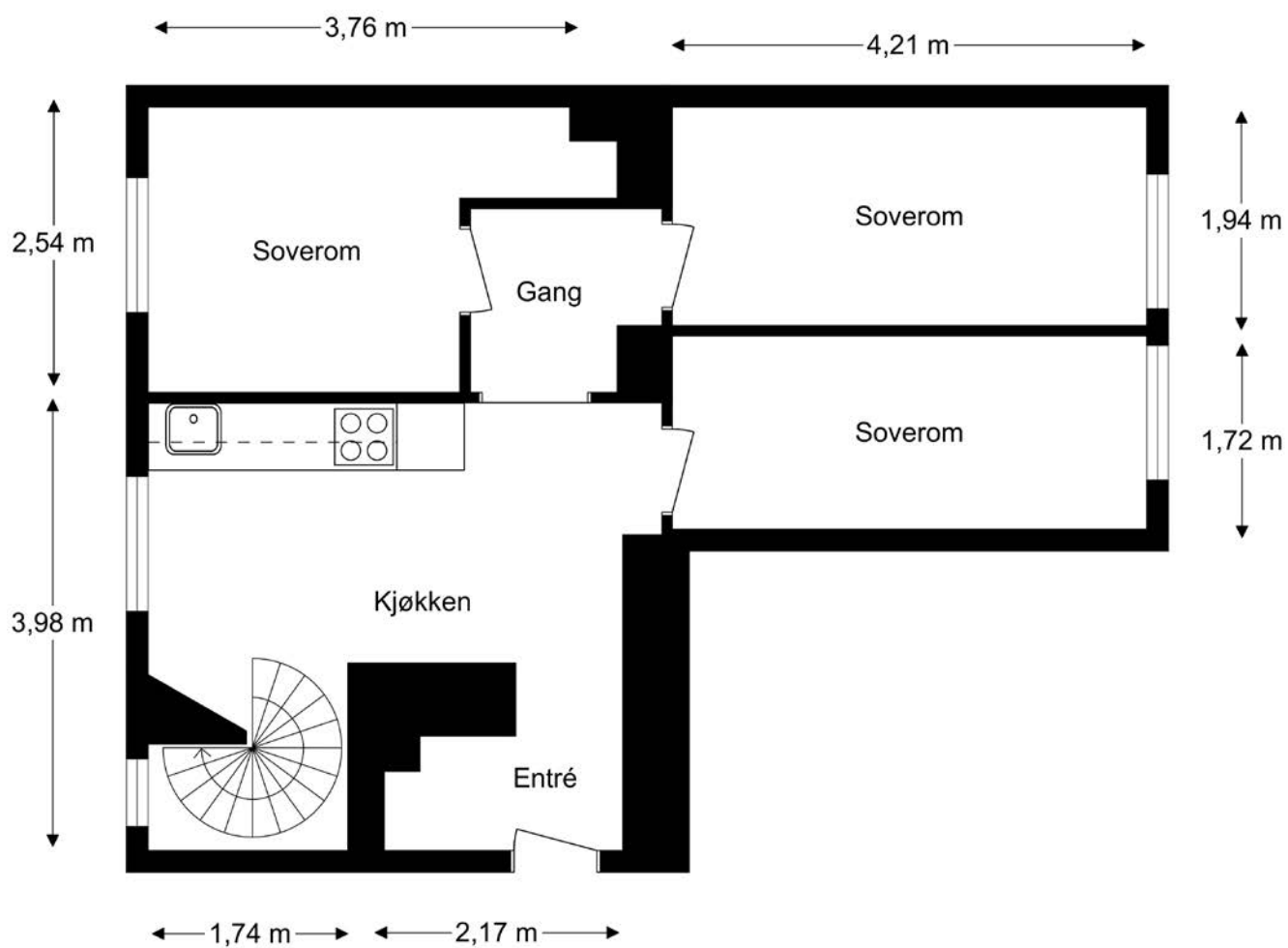
Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17

0558 OSLO

Salgsoppgavedato

10.05.2025



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



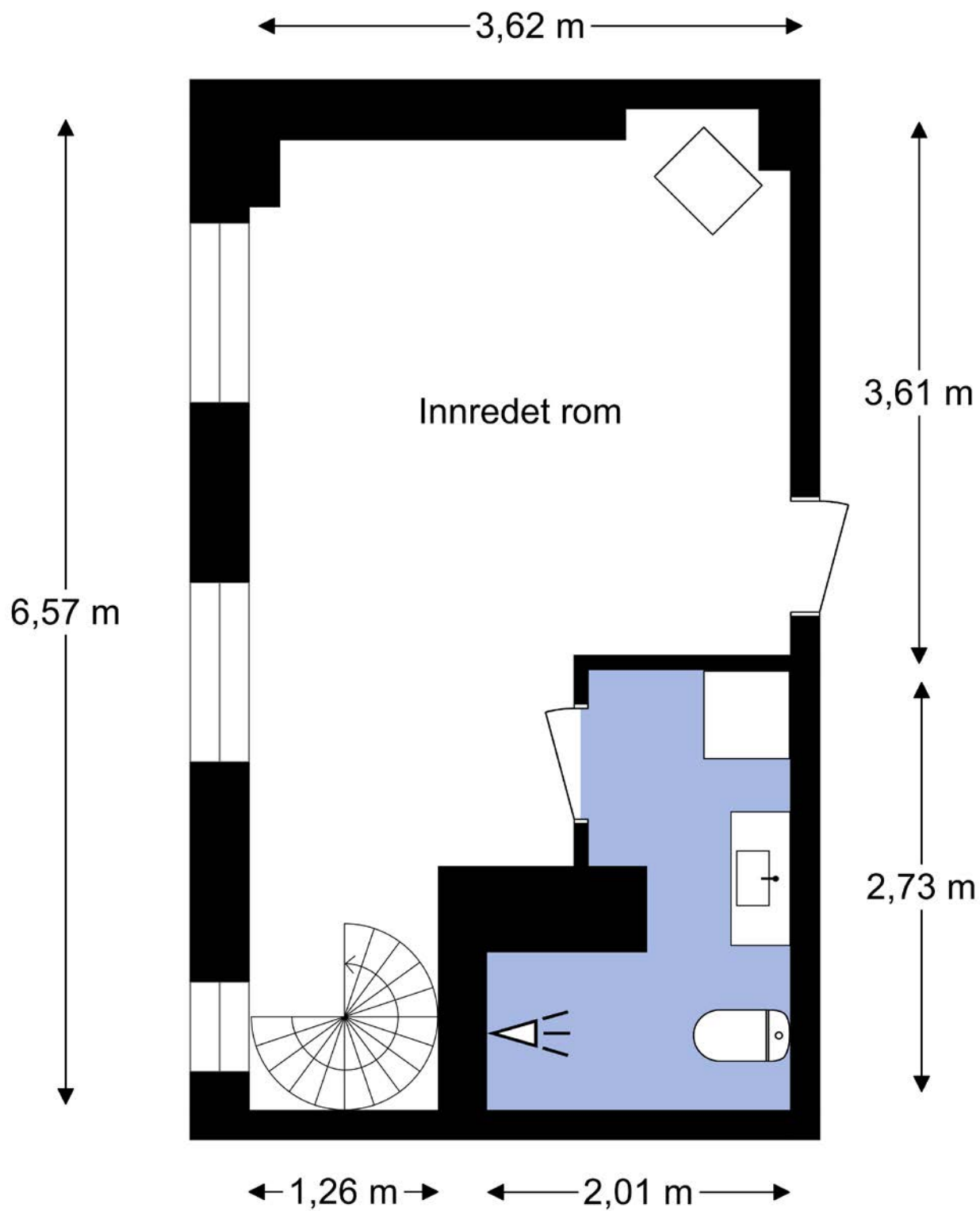












Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250049	

Selger 1 navn
Anders Sundbø Lepperød

Gateadresse	
Kirkegårdsgata 11A	

Poststed	Postnr
OSLO	0558

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250049

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fullstendig kontroll av hele El-anlegget pluss enkelte utbedringer - feks skifte av stikkontakt og lignende

Arbeid utført av

Installøren

Filer

[2505 El-Kontroll - Kirkegårdsgata 11A \(1\).pdf](#)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært tilfeldig el-sjekk av leilighet i 2020. Ingen avvik Var også utført fullstendig el-sjekk av hele anlegget i mai 2025.

Filer

[Sak avsluttet \(1\) \(2\).pdf](#)

[2505 El-Kontroll - Kirkegårdsgata 11A \(1\).pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet to vinduer i første etasje. Et på kjøkken og et på soverom
Arbeid utført av	Oslo Bygg Teknikk AS

Filer

[faktura 5458 \(2\).pdf](#)

[faktura 5788 \(2\).pdf](#)

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

Beskrivelse

Det er etablert lettvegg i stuen i første etasje. Rommene benyttes i dag som soverom. Har også blitt satt i ildsted i kjellerstue (satt inn av faglærte) - legger ved vedlegg

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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

Beskrivelse

Det ble målt etter radon i april 2022.

21.1 Radonmåling

År

2022

Verdi

130

Filer

[Radonova Laboratories - Din radonrapport _5994203_1_ er nå klar \(1\).pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Meldeskjema 1.0-resultat \(2\) \(2\).pdf](#)

Document reference: 1008250049

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250049

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Lepperød	0a0488cf72e0d31b4596ab 97a100ceefff5a61e8	12.05.2025 10:21:07 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008250049

- 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>

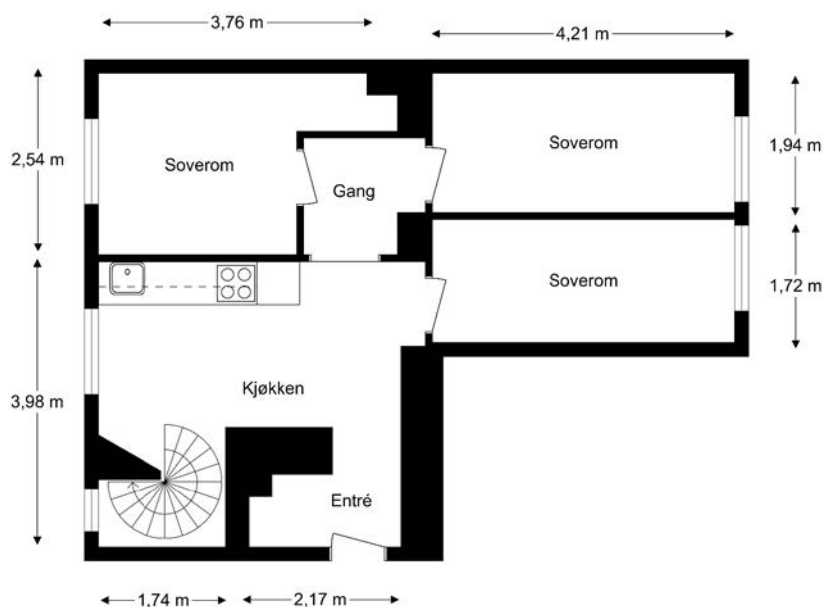
Tilstandsrapport

📍 Kirkegårdsgata 11 A, 0558 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 119, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 06.05.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 11838-25121

Referansenummer: TI8745

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

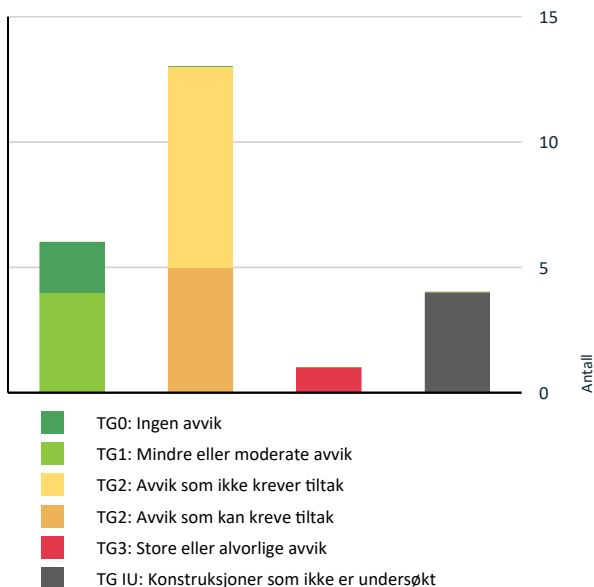
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Den opprinnelige stuen i leiligheten er ominnredet til to soverom.
Bruksendring er ikke søkt om til kommunen.

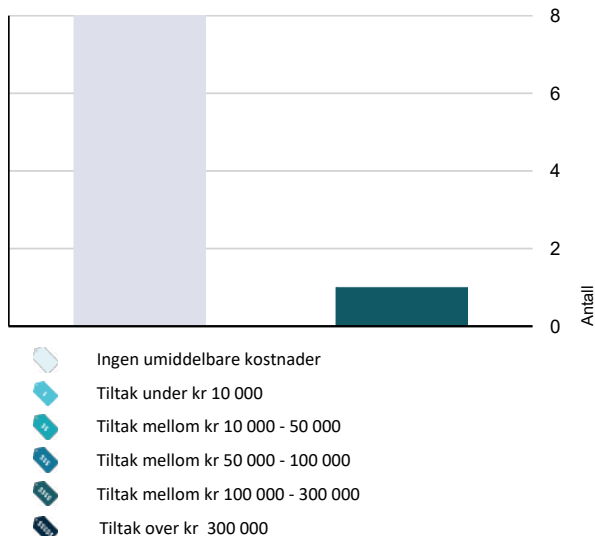
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Kirkegårdsgata 11 A. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

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

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > U.etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > U.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > U.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1.etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1898

Tilbygg / modernisering

2025	El-kontroll	El-kontroll utført i regi av Installatøren
2025	Vinduer	Montering av to vinduer på kjøkken og ett soverom. Arbeidet er utført av Oslo Bygg Teknisk AS
2025	Konstruksjoner	Satt opp lettvegg i opprinnelig stue, omgjort til to soverom.
2023	Ildsted	Montering av vedovn, utført og dokumentert av fagmann.
2022	Måling Radon	Måling av Radon, utført av Radonova Laboratories
2019	Drenering	Det er utført drenering av mur mot gårdsrom i 2019, det er synlig dreenspapp med klemlist langs vegg.

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygård i mur/ teglsteins konstruksjon.
Leilighetens etasjeskille i tre.
Saltak i trekonstruksjon tekket med takstein.

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

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

TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2/3-lags glass i trerammer. Årstall i vinduer er 1983, 1984 og 2025.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på glass i de eldste vinduer, da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene. Det er observert utvendig råteskade på ett vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De fleste vinduer fungerer tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne med tanke på alder på glass på de eldste vinduer.

Det er i følge Fredrik Hanserud i styret: planlagt et større prosjekt med utskifting av samtlige vinduer (minus de som har blitt skiftet ila. de siste 2 årene). Vindu med råteskade utvendig vil da bli skiftet.

TG 2 Dører

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering. Dør mot kjeller i laminert utforming med B-30/ 40db klassifisering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på entredør fra 1989, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entredør fungerer tilfredsstillende til tross for alder, det er ikke behov for tiltak grunnet alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater, panel og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av panel, strie og plater.
Takhøyde i 1.etasje er målt opp mot 2,58m.
Takhøyde i U.etasje er målt til 2,1m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert en del glipper mot terskler, manglende fotlister og glipper i laminat.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Oppgradering av enkelte overflater bør på beregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert 20 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i soverom, kjøkken og innredet rom. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og målinger ligger under grenseverdier.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

! TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Utforede vegger mot terreng, er belagt med panel.

Utforede vegger under terreng er å anse som risiko konstruksjoner. Det fordi det kan være vanskelig, å oppdage fukt i bakenforliggende konstruksjoner.

Drenering er skiftet i 2019, i følge opplysninger fra tidligere salg.

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig vindeltrapp i stål mellom etasjer.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Åpning mellom opptrinn er målt til 14cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad mot bad mangler laminert ende list. Det er observert ufagmessig listing på dør mot soverom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av enkelte dører bør forventes. Unnlatt oppgradering vil forringe levetid på dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG IU Andre innvendige forhold

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

VÅTROM

U.ETASJE > BAD

Generell

Badet er av ukjent årgang.

Det er ikke fremlagt noe form for dokumentasjon, med beskrivelse av konstruksjoner. Ut i fra tilstand på fliser, fuger og sluk, må oppgradering påberegnes.

U.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport

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

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

U.ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.

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

Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Konstruksjoner fungere med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

U.ETASJE > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjsonen.
Det er uvist hva slags type membran som er benyttet som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er synlige sprekkeformasjoner rundt sluk, konstruksjonen med tettesjikt fremstår som utdatert.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Sluk i plast, plassert i dusjnise

U.ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjplass med tilhørende garnityr, servant med underskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe svelling i servantskap, nederst på vanger og fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av servantskap bør påberegnes.



Fuktskader på innredning.

U.ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

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

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

U.ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fremstår med glatte/ profilerte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandeblender.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Det er opplegg for oppvaskmaskin.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.
Det er observert noe slitte hengsler med svake fjærer,
samt løse sokler.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfy er tilkoblet med kullfilter.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kjøkken:
Vanntilførsel med kobberør.

Bad:
Det er skjulte kobberør til installasjonene.

Vanntilførsel/rørstamme:
Vanntilførsel av eldre kobberør.

Stoppekran:
Kraner er plassert i luke på bad.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige
vannledninger.
- Det er avvik:

Det er synlig irr på vannrør under servant på bad.
Innfesting av vannrør på kjøkken,
er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på
anlegget.
- Tiltak:

Eldre vanntilførsel på kjøkken og bad
bør vurderes av en fagmann,
da sjansen for at lekkasje kan oppstå
er større med eldre rør.



Røropplegg under servant på bad.

Tilstandsrapport



Rørapplegg i kjøkkenbenk

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør fra installasjoner, rørstamme til leilighet i eldre soilrør.

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

Vurdering av avvik:

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

TG settes ut i fra alder på rørstamme til leiligheten, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Øvrige avløpsrør i leiligheten er av nyere type.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre avløpsrør bør vurderes av en fagmann, da sjansen for at lekkasje kan oppstå er større med eldre rør. Avløpsrør fungerer tilfredstillende med dagens løsning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

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

TG IU Varmtvannstank

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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Det er utført El-kontroll av hele leiligheten den 06.05.2025.

Følgende kommentar ble oppsumert i rapporten:

Formål/hensikt:

Formålet med elkontrollen er å avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer i det elektriske anlegget. Dette bidrar til å sikre forsvarlig drift, redusere brannfare og ivareta kravene i gjeldende forskrifter og standarder.

Konklusjon:

- Anlegget er funksjonelt, men med behov for oppgradering og vedlikehold. For å sikre sikker drift anbefales det å utbedre avvikene og gjennomføre jevnlig vedlikehold i henhold til gjeldende forskrifter.

Tilstand:

Anlegget er utdatert og er preget av alderdom. Den generelle tilstanden på det elektriske anlegget er god.

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 eltilsynsrapport 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.
Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår. Dagens eier kan ikke svare for om det er utført endringer, på anlegget for tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er utført arbeid på anlegget i 2017 i følge eier, Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
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 Opplysninger er gitt av eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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 er nylig utført El-kontroll av anlegget.
Det opplyses følgende fra rapport om tilstand:

Anlegget er utdatert og er preget av alderdom. Den generelle tilstanden på det elektriske anlegget er god.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringssskap

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

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

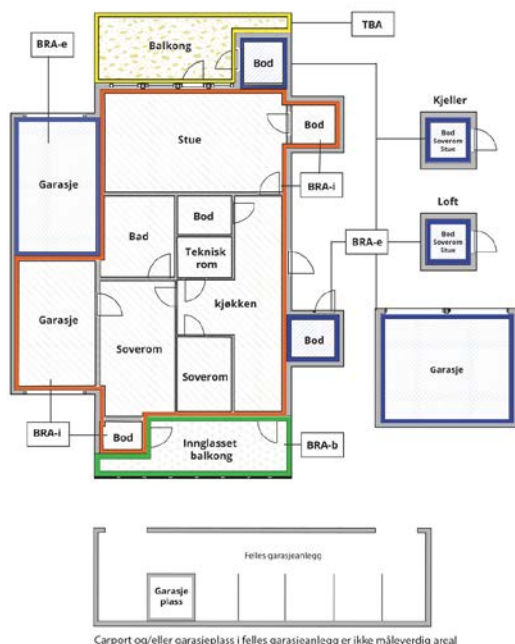
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	46			46	
U.etasje	24			24	
Kjellerbod					
SUM	70				
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Entré, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang		
U.etasje	Innredet rom, Bad	Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod, med gulvflate på 11m².
Takhøyde i boden er på 1,8m, boden er ikke måleverdig og kan ikke nevnes under BRA-E.

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Den opprinnelige stuen i leiligheten er ominnredet til to soverom.
Bruksendring er ikke søkt om til kommunen.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Dagslysflate i innredet rom oppfyller ikke dagens krav i forskrift.
Det er uvisst for takstmann om utgang fra U.etg.
er godkjent for rømning, da takhøyde videre i kjeller er lav.
Videre undersøkelse anbefales.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Takhøyde i U.etasje er målt til 2,1m.
Kravet for takhøyde i kjeller er 2,0 meter for
bygg som er bygget før 1. juli 2011,
mens det er 2,2 meter for nybygg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Anders Sundbø Lepperød	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	119		2	663 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Kirkegårdsgata 11 A

Hjemmelshaver

Lepperød Anders Sundbø

Boligselskap

Sameiet Kirkegårdsgata 11

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

990069379

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten går over to plan og ligger i byggets 1.etasje og U.etasje.
Leiligheten fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med glatte fronter.
Adkomst ut fra U.etasje via lav kjeller.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller.
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Kundeskjema	06.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Faktura Oslo Bygg Teknikk AS	06.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
Tilbud skifte vinduer	06.05.2025		Gjennomgått	5	Nei
Meldeskjema og sjekkliste for montering av ildsteder	06.05.2025		Gjennomgått	1	Nei
RAPPORT - MÅLING AV RADON	06.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Meglerinfo	08.05.2025		Gjennomgått	2	Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	08.05.2025		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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:** Bygghverks eller bygningens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygning del befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TI8745>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Kontrollrapport

El-Kontroll

Anders Lepperød
Kirkegårdsgata 11A

Kirkegårdsgata 11A, 0558 OSLO

Utført: 06.05.2025

Kontrollør: IO - Jonas Håland (Tlf: 94797379 E-post: jh@installatoren.as)
Kontrollnummer: 2505



Opplysninger

Anders Lepperød
Kirkegårdsgata 11A
Hele, Leiligheten



Oppdragsgiver

Navn: Anders Lepperød
Adresse: Kirkegårdsgata 11a
Postnr/sted: 0558 OSLO

Anleggsinformasjon

Type: Leilighet
Installasjonsår: 1980
Beskrivelse: Leilighet, deler er oppusset i 2017
Referansenivå norm: Rødboka, NEK 400:2014
Spenningsystem: IT 230V

Kontrollforetak

Navn: Installatøren Oslo
Adresse: Skiveien 200A
Postnr/sted: 1415
Sertifikatnr/gyldig til: Sertifikat.nr: 804.16-5481
Utløpsdato: 29.09-2028
Uavhengighetsnivå: Nivå A - Uavhengig foretak, som ikke utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg.

Kontrollør

Navn: Jonas Håland
Epost: Jh@installatoren.as
Telefonnr: 94797379
Sertifikatnr/gyldig til: - Sertifikat.nr: 803.13-3893
- Utløpsdato: 17.12-2029

Sammendrag/konklusjon på kontrollen

Formål/hensikt: - Formålet med elkontrollen er å avdekke eventuelle feil, mangler eller sikkerhetsrisikoer i det elektriske anlegget. Dette bidrar til å sikre forsvarlig drift, redusere brannfare og ivareta kravene i gjeldende forskrifter og standarder.

Konklusjon: - Anlegget er funksjonelt, men med behov for oppgradering og vedlikehold. For å sikre sikker drift anbefales det å utbedre avvikene og gjennomføre jevnlig vedlikehold i henhold til gjeldende forskrifter

Tilstand: Anlegget er utdatert og er preget av alderdom. Den generelle tilstanden på det elektriske anlegget er god.

Termografi

Anders Lepperød
Kirkegårdsgata 11A
Hele, Leiligheten



Termokamera

Type:	Fotric TK8
Serienr:	0901002882
Termisk oppløsning:	384*288
Følsomhet:	0.04
Linse:	25*19
Dato for kalibrering (mnd/år):	03-2025

Kontrollør

Termografør:	Jonas Håland
Sertifikatnr/gyldig til:	- Sertifikat.nr: 803.13-3893 - Utløpsdato: 17.12-2029

Annet

Driftsforhold:	Normalt
----------------	---------

Oversikt

Anders Lepperød
Kirkegårdsgata 11A



Avvik

	TG3 - Alvorlig avvik	TG2 - Viktig avvik	TG1 - Mindre avvik	Annet	Lukket	Åpne
Hele	0	1	1	0	0	2
Leiligheten	0	1	1	0	0	2
Totalt antall avvik	0	1	1	0	0	2

Hele, Leiligheten

Id: 263

TG2 - Viktig avvik

Lokasjon/etg/plassering: 1etg - V/ inngang leilighet
Komponent/navn: UF X1
Dato/klokkeslett: 02.05.2025 07.49

Det mangler utjevningsforbindelse til sikringsskapet

FEL - § 24 Beskyttelse mot feilstrømmer

Tiltak

Legg en utjevningsforbindelse til sikringsskapet



Hele, Leiligheten

Id: 262

TG1 - Mindre avvik

Lokasjon/etg/plassering: 1etg - V/ inngang leilighet
Komponent/navn: UF X1

Hovedjordklemme for alle ledere, dette kan skape dårlig kontakt.

FEL - § 24 Beskyttelse mot feilstrømmer

Tiltak

Anbefaler å installere en jordskinne her for alle enkelte jordledere



Sjekkliste

Anders Lepperød
Kirkegårdsgata 11A



Hele, Leiligheten

Prosedyre	Status
01 INNLEDENDE DEL - SJEKK AV IK-SYSTEM ELEKTRO	
Har virksomheten utarbeidet skriftlig oversikt over egen organisasjon, herunder hvem som har ansvar for hvordan utvidelser og vedlikehold av det elektriske anlegget planlegges og utføres?	OK
Har virksomheten skriftlig kartlagt farer og problemer knyttet til sikkerheten i det elektriske anlegget, herunder brannsikkerhet og kvalitet, og på denne bakgrunn utarbeidet risikovurderinger for å minske konsekvensen og/eller sannsynligheten for brann/personfare i virksomheten?	OK
Har virksomheten etablert skriftlige rutiner for avviksbehandling, herunder rutiner for egenkontroll?	OK
Har virksomheten etablert rutiner for å avdekke og rette opp feil i det elektriske anlegget?	OK
02 JORDING OG UTJEVNINGSFORBINDELSER	
Er jordelektroder ok?	OK
Er det verifisert ved måling at overgangsmotstanden til jord er tilstrekkelig god?	OK
Er alle tilkoblinger korrekt tilskrudd?	OK
Er alle tilkoblinger riktig utført?	Avvik
<i>Tiltak id: 262</i>	
Er nøytralpunktssavleder ok?	OK
Er jordelektrode i nettstasjon ok?	OK
Er det sammenhengende jordforbindelse fra nettstasjon til anlegget?	OK
Er sammenhengende jordforbindelser mellom de ulike bygg ok?	OK
02.1 UTJEVNINGSFORBINDELSER	
Er kontinuitet i beskyttelsesledere og utjevningsforbindelser ok?	OK
Er utjevningsforbindelser ok?	Avvik
<i>Tiltak id: 263</i>	
Er utjevningsforbindelse til armering i betong ok?	OK
Er det etablert utjevningsforbindelser til alle "andre ledende deler" der slikt er påkrevd?	OK
03 INNTAK	
Er dokumentasjon av inntaket ok?	OK
Er merking av inntaket ok?	OK
Er tilkoblinger i inntaket ok?	OK
Er største kortslutningsstrøm(Ik-max) i inntaket målt/beregnet og ok?	OK
Er minste kortslutningsstrøm(Ik-min) i inntaket målt/beregnet og ok?	OK
Er kortslutningsvern i inntaket ok?	OK
Er overbelastningsvern i inntaket ok?	OK

Sjekkliste

Anders Lepperød
Kirkegårds gate 11A



Hele, Leiligheten

Prosedyre	Status
Er overspenningsvern i inntaket ok?	OK
Er alle tettinger til inntak ok?	OK
Er alle kapslinger i inntak ok?	OK
Er alle lås på inntak ok?	OK
Er det fritt for indikasjon på jordfeil?	OK
Er jordfeilbryter i inntaket ok?	OK
Er det fritt for lekkasjestrøm i inntaket?	OK
Er inntaket ryddig og rengjort?	OK
Er inntak kontrollert fri for tegn til varmegang?	OK
03.1 FORDELINGER	
Er kursfortegnelse oppdatert og i samsvar med fordelings innhold?	OK
Er kursfortegnelsen i fordelingen/sikringsskapet lett å forstå?	OK
Har alle komponenter og koblinger i hovedfordelingen tilfredsstillende temperatur?	OK
Er fordelingen merket med «Betjenes av sakkyndig og/eller instruert personell»?	OK
Er dokumentasjon av fordelingen ok?	OK
Er merking av/i fordelingen ok?	OK
Er merking i samsvar med sikringskurser/vern?	OK
Er tilkoblinger kontrollert?	OK
Er alle tilkoblingsskruer tilstrekkelig trukket til?	OK
Er største kortslutningsstrøm(Ik-max) i fordelingen målt/beregnet og ok?	OK
Er minste kortslutningsstrøm(Ik-min) i fordelingen målt/beregnet og ok?	OK
Er overbelastningsvern i fordelingen ok?	OK
Er kursvern ok?	OK
Er overspenningsvern i fordelingen ok?	OK
Er overspenningsvern riktig montert?	OK
Er isolasjonsovervåker montert og i orden?	OK
Er det foretatt lekkasjestrømsmålinger?	OK
Er isolasjonsmotstand ok?	OK

Sjekkliste

Anders Lepperød
Kirkegårdsgata 11A



Hele, Leiligheten

Prosedyre	Status
Er alle kabelgjennomføringer og hull i sikringsskap/fordeling tettet?	OK
Er fordelingen forsvarlig låst?	OK
Har utstyret tilstrekkelig kapslingsgrad? (ingen berøringsfare)	OK
Er jordfeilbryter ok?	OK
Er utløserknapp på jordfeilbryter testet og ok?	OK
Er utstyr i fordelingen funksjonstestet og ok?	OK
Er fordelingen/sikringsskapet ryddig og rengjort?	OK
Er jordfeilbryter i fordelingen ok?	OK
04.1 KABLER OG LEDNINGER	
Er kabler og ledninger korrekt installert?	OK
Er kabler og ledere riktig dimensjonert?	OK
Er det valgt riktig ledertverrsnitt i forhold til foranstående vern og ihht krav?	OK
Er kabler mekanisk beskyttet?	OK
Er kabler ok?	OK
Er kabler fri for skader?	OK
Blir skjøteledninger/forgrenere kun benyttet til kortvarige/provisorisk oppkoblinger?	OK
04.2 STIKKONTAKTER	
Er stikkontakter ok?	OK
Er stikkontakter/strømuttak forsvarlig festet?	OK
Er det nok stikkontakter slik at utstrakt bruk av skjøteledninger unngås?	OK
Er stikkontakter/strømuttak fri for skader?	OK
Er stikkontakter/strømuttak uten synlige tegn på varmegang?	OK
Er det fritt for korrosjon i stikkontakter?	OK
Har stikkontakter/strømuttak forskriftsmessig jordforbindelse?	OK
04.3 KOBLINGSBOKSER	
Er koblingsbokser ok?	OK
Er koblingsbokser forskriftsmessig festet?	OK
Er det fritt for tegn til kondens eller vanninntrenging i koblingsbokser?	OK

Sjekkliste

Anders Lepperød
Kirkegårdsgata 11A



Hele, Leiligheten

Prosedyre	Status
Er koblingsbokser fri for skader?	OK
Er koblingsbokser uten synlige tegn på varmegang?	OK
04.4 BELYSNINGSUTSTYR	
Er belysningsutstyr ok?	OK
Er belysningsutstyret montert i tråd med produsentens monteringsanvisning?	OK
Er lyskilder ok?	OK
Er belysningsutstyret rengjort?	OK
Har belysningsutstyr riktig lyskilde i henhold til merking?	OK
04.41 UTVENDIG BELYSNING	
Er utvendig belysningsutstyr montert i tråd med leverandørens monteringsanvisning?	OK
Er utvendig belysningsutstyr funksjonstestet og ok?	OK
Er fotocelle for styring av utvendig belysning testet og ok?	OK
Virker alle lyskilder?	OK
04.5 BRYTERE	
Er brytere ok?	OK
Er brytere forskriftsmessig festet?	OK
Er kapsling/deksel brytere skadefrie?	OK
Er brytere fri for skader?	OK
04.6 ELEKTRISK VARME	
Er varmeanlegget korrekt installert?	OK
Er merking av varmeanlegget korrekt?	OK
Er varmekilder rengjort?	OK
Er det tilstrekkelig avstand fra varmekilden til brennbare omgivelser?	OK
Er termostat for varmekilder funksjonstestet og ok?	OK
04.7 MATERIELL OG UTSTYR	
Er utstyr/anleggsdeler montert riktig (se brukerveiledninger, spesielt komfyrvakt, lavvoltbelysning, downlights og dimmere)?	OK
Er dokumentasjon av elektrisk utstyr tilfredsstillende?	OK
Er utstyr i anlegget merket i h.h.t. spesifikasjon med tilstrekkelig varig merking?	OK

Sjekkliste

Anders Lepperød
Kirkegårdsgata 11A



Hele, Leiligheten

Prosedyre	Status
Er anlegget funksjonstestet?	OK
07 BRANNTETTING	
Er alle fordelinger forskriftsmessig branntettet?	OK
Er branntettinger rundt kabelføringskanaler/-rør ved føring gjennom brannskiller forskriftsmessig utført?	OK
Er alle kabelgjennomføringer forskriftsmessig branntettet?	OK
Er det elektriske anlegget utført slik at det ikke har svekket bygningskonstruksjoners mekaniske og brannsikkerhetsmessige egenskaper (Sjekke branntettinger og kabelgjennomføringer ute i anlegget)?	OK
08. TERMOGRAFERING	
Er temperatur ved belastning av merkestrøm på hovedkurser ok?	OK
Er temperatur ved belastning av merkestrøm på kurssikringer ok?	OK
Har vern og andre komponenter tilstrekkelig kjøling ved høylast (fortrinnsvis kjølespalte 2-4 mm)?	OK
Er fordelingen termografert og ok?	OK
Er koblingspunkter med høy energiflyt termografert og ok?	OK
Er varmtvannsberederens interne ledninger fri for synlige skader eller tegn på varmgang?	OK
99 ANNET	
Er tidligere avvik/mangler utbedret?	OK
Er alle avvik som er avdekket under kontrollen registrert? (For avvik som ikke kan knyttes til listens øvrige punkter)	OK

Inspiserte objekter

Anders Lepperød
Kirkegårdsgata 11A
Hele, Leiligheten



Lokasjon/etg/plassering	Komponent/navn	Spenning	Dato/klokkeslett	Belastning	TG-type	Tilstandsgrad	Merknad	Status
1etg - V/ inngang leilighet	UF X1		02.05.2025 07.52					Avvik 262,263

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Helena Holthe
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: helena.holthe@aktiv.no

8486297

4084/2 30.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 30.04.2025.

Boligselskap: 4084, Sameiet Kirkegårdsgrata 11
Organisasjonsnr: 990.069.379
Eier: Anders Lepperød
Leieobjekt: 2
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Kirkegårdsgrt 11, 0558 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsføring og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 484047.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (30.04.25)
* OBOS02-98208409344 A		551.629,-	15 år 6 md.	12		Flyt	7,60%
* 1OB980-98207361011 A		175.976,-	1 år 9 md.	12		Flyt	7,50%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Herav:

Trappevask 138,-
Felleskostnader 6.049,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings- kontoret	63,-	3.526,-	6.265,-	51.185,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS02-98208409344	36.658,-	337,-
* 1OB980-98207361011	11.693,-	689,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 49.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent, Raymond Paulsen, tlf: 33 30 94 62, e-post: raymond.paulsen@obos.no. Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Fredrik Magnussen Hanserud, e-post: fredrik.hanserud@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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 henses 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 brannsikkerheten og trivsel skal oppgangen holdes tomt for uønsket reklame, barnevogner, sykler, sjøppel 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 henses 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

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

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 sorters 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 henses 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 brannsikkerheten og trivsel skal oppgangen holdes tome for uønsket reklame, barnevogner, sykler, sjjøppel 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 need. 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 henses 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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Kirkegårdsgata 11

Organisasjonsnummer: 990069379

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 27. juni kl. 00:00 til 30. juni kl. 23:59 og møtet ble avholdt 27. juni 2024, Bakgården Kirkegårdsgata 11B.

Antall stemmeberettigede som deltok: 10.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller 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.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Vedtektsendring 1

Fremmet av: Stian Sopp og Vergim Jashari

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.

Det er i dag økonomien som setter begrensning på aktivitetsnivået, og selv om det er ønskelig med økt aktivitetsnivå fremover vil ikke arbeidsmengden være større enn at det er tilstrekkelig med et styre på 3 personer.

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:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 1

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

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.

På grunn av den foreslåtte vedtektsendringen i Sak 6 er det uklart om det skal velges 2 eller 4 styremedlemmer. Vi har derfor lagt til avstemning til to styreverv som blir gyldige dersom sak 6 vedtas og styret utvides til 5 personer. Dersom sak 6 ikke vedtas og styret fortsatt skal bestå av tre personer strykes de to siste valgene.

Innstilling

Styret innstiller på at Fredrik Hanserud velges som ny styreleder.

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Fredrik Hanserud (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Fredrik Hanserud

Styremedlem toårig (2 år)

Følgende ble valgt:

Hanna Skjaker Hvamstad (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vergim Jashari

Hanna Skjaker Hvamstad

Stian Sopp

Styremedlem ettårig (1 år)

Følgende ble valgt:

Finn Magnus Aamodt (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vergim Jashari

Hanna Skjaker Hvamstad

Stian Sopp

Finn Magnus Aamodt

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Reidun Gustavsen (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Reidun Gustavsen

Finn Magnus Aamodt

Styremedlem toårig (om sak 6 vedtas) (2 år)

Følgende ble valgt:

Vergim Jashari (1 stemme), avgjort gjennom loddtrekking

Følgende stilte til valg:

Vergim Jashari

Hanna Skjaker Hvamstad

Stian Sopp

Styremedlem ettårig (om sak 6 vedtas) (1 år)

Følgende ble valgt:

Stian Sopp (1 stemme)

Følgende stilte til valg:

Vergim Jashari

Hanna Skjaker Hvamstad

Stian Sopp

Finn Magnus Aamodt

8. Vedtektsendring 2

Fremmet av: Stian Sopp og Vergim Jashari

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.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 5

Antall stemmer mot saken: 2

Antall blanke stemmer: 3

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 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.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 1

Antall stemmer for vedtak 2: 6

Antall blanke stemmer: 3

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Vedtektsendring 3

Fremmet av: Vergim Jashari og Stian Sopp

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:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 1

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Innsyn i styremøteprotokoller

Fremmet av: Vergim Jashari og Stian Sopp

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:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 3

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Etablering av vedlikeholdsplan

Fremmet av: Vergim Jashari og Stian Sopp

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.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Energirådgivning

Fremmet av: Vergim Jashari og Stian Sopp

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:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 1

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Innhenting av rapporter fra Mycoteam

Fremmet av: Vergim Jashari og Stian Sopp

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.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 7

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

14. Salg av råloft

Fremmet av: Vergim Jashari og Stian Sopp

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.

Avstemning i saken:

 **Saken falt**

Antall stemmer for saken: 2

Antall stemmer mot saken: 6

Antall blanke stemmer: 2

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 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.

Forslag til vedtak 2:

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

Antall stemmer for vedtak 1: 2

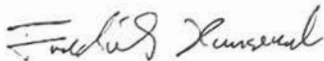
Antall stemmer for vedtak 2: 6

Antall blanke stemmer: 2

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

Sign:



Fredrik Hanserud



Hanna Skjaker Hvamstad



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

Vedtektsendring 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

Vedtektsendring 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.
-

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 forslås 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 inneklima 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 innneklimaet 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 enkeltleilighet 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
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	874 536	874 536	0	0
Andre inntekter		0	-1 324	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		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
FINANSINNTEKTER/-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.

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	824 208
Trappevask	50 328
SUM INNKRREVDE 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**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	550
SUM FINANSINNTEKTER	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 Kirkegårdsgata 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.

Sak 1 Valg av møteleder

Finn Magnus Aamodt er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hanna Hvamstad og Fredrik Hanserud er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 30 000

☐ For

☐ Mot

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 Gustavsén

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.

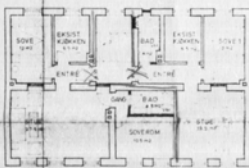
☐ Styret legger til rette for en konsekvensutredelse av salg av råloftene.



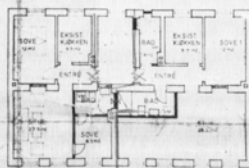
OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

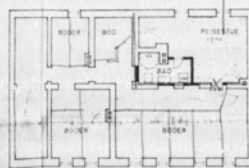
Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



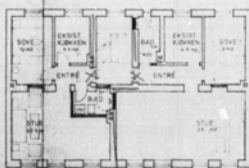
2. ETASJE



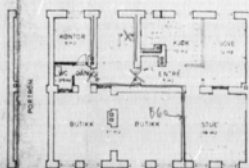
4. ETASJE



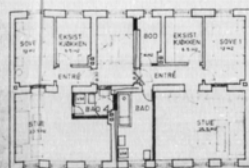
6. ETASJE



3. ETASJE



1. ETASJE



5. ETASJE

NOTATT
1. LUT. 199
2. 199

TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30X

73-5

KIRKEGÅRDSGATE 11
BYGGERE: SOFENBERG BOLIGSELSKAP AS

REHABILITERING
REVIDERTE
PLANER FOR FORBYGNING MÅL 1:100
ARKITEKT: KURT BREITENSTEIN TORSHAGEN 25.05.10

CAD: 255 M
Pm

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

Sameiet Kirkegårdsgata 11
v/Chriss Brohaug
Langset
2092 MINNESUND

17 AUG 2006

Dato:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200608114-2
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Arild R. Johannessen

Arkivkode: 531.8

Byggeplass: KIRKEGÅRDSGATA 11A-B Eiendom: 228/119
Tiltakshaver: Sofienberg Byggeselskap AS
Søker: Sameiet Kirkegårdsgata 11 Adresse: Langset, 2092 MINNESUND
v/Chriss Brohaug
Tiltakstype: Blokk/bygård Tiltaksart: Rehabilitering
(Gjenopptagelse av henlagt byggesak. Gammelt saksnr.: 83/3652)

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av innkomne ferdigmelding datert 22.06.06.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å


Arild R. Johannessen
sakshandler


Kjell Ola Aamodt
sidemannskontrollør

Kopi til:
Exact Eiendom AS, Postboks 2140, 0505 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Vedlikeholdsplan

Byggeteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Sameiet Kirkegårdsgata 11
Kundenummer:	994084
Prosjektnummer:	220554
Kundens representant:	Fredrik Hanserud
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Erik Christian Windt
Dokumentdato:	19.08.2024
Dokument ID:	182347

Innholdsfortegnelse

Generelt.....	3
Selskapsopplysninger	3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler	4
Energikartlegging og energireduserende tiltak.....	5
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA).....	5
Avtaler	6
Vurdering av tilstanden til bygninger og uteområder	7
Bygning utvendig.....	8
Bygning innvendig.....	14
VVS.....	17
Elektrisk anlegg – generelt	21
Tele og automatisering	24
Brann	29
Vedlikeholdsplan.....	31
Tiltak som bør prioriteres.....	32
Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene.....	33



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

Generelt

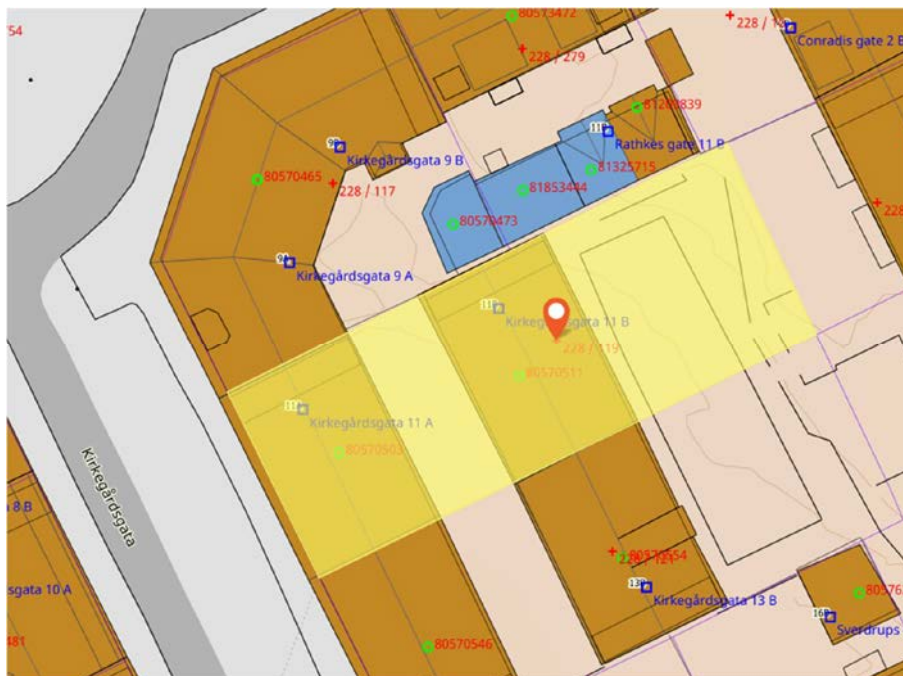
Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

I rapporten omtales avtaler for daglig drift, det gjøres vurdering av tilstand og lages en tiltaksplan for kommende 5 år (vedlikeholdsperioden). Det lages i tillegg en tentativ plan for større prosjekter, de neste 30 år, som det bør tas høyde for ved budsjettering. Følgende hovedkategorier omtales i rapporten: Bygning utvendig, bygning innvendig, VVS, elektro, tele og automatisering, heis, uteområder og brannsikkerhet.

Selskapsopplysninger

Sameiet Kirkegårdsgata 11 ligger i bydel Grünerløkka i Oslo. Laget består av 18 leiligheter, fordelt på to gårdsbygninger. Det er kjeller og loft med fellesarealer og boder. Bygningsmassen ble oppført i 1898, sist bygget om og endret planløsninger under byfornyelsen 1983 – 1984. Eiet tomt med et areal på 663 m² og eiendomsnummer 0301-228/119 (Oslo kommune).



Kilde: www.seeiendom.no

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.



«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.

Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv.) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Energikartlegging og energireduserende tiltak

En energikartleggingsrapport har til hensikt å gi boligselskapet en generell oversikt over teknisk tilstand på fellesskapets installasjoner, samt beskrive aktuelle tiltak for å bevare og oppgradere disse. Rapporten skal danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av aktuelle tiltak som kan gi en energibesparelse.

Oslo kommune har ulike støtteordninger for energibesparende tiltak. Blant annet etterisolering, utskiftning av vinduer og installasjon av solceller i boligselskap. Man kan lese mer om dette på <https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer#gref>.

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften.

SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.



Nyere boligselskap har et større behov for avtaler enn eldre bygg da omfanget av tekniske installasjoner har økt med årene. I oppstartsmøtet ble diskutert hvilke avtaler boligselskapet har inngått. Prosjektleders kommentar til avtaler i boligselskapet:

Boligselskapet har avtale med renholds firma vedr vask av trappeoppganger.

Det anbefales også å etablere serviceavtaler med leverandører som skal dekke brannvarslingsanlegget, skadedyrkontroll og el- kontroll iht. NEK 405.

Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstillende kravene som gjaldt ved søknad om oppføring.

For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av branntekniske forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med «Forskrift om brannforebygging».



Vurdering av tilstanden til bygninger og uteområder



Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

Bygning utvendig - vegger og fasader

Vurder de ulike vegg- og kledningstypene hver for seg. Glem ikke grunnmur og vegger under terreng. Fuktsikring av disse vurderes i punktet for drenering. Trekk og kalde innvendige overflater indikerer mangelfull lufttetting og isolasjon. Typiske forhold til vurdering er: Bevegelser, energitap og kuldebroer, alder og vedlikehold, tilstand på kledning og overflate, robusthet mot klimapåkjenninger og krav til brannmotstand.

Pussede teglsteinsfasader

Pussede teglsteinsfasader som er overflatebehandlet. Fasadene fremstår med stedvis pusskader og sprekker/riss på deler av alle 4 fasader. Det er også flere felt med grønske på nedre deler av fasade og konsoller. Dette er et tegn på fuktighet som ikke tørker opp på skyggefulle deler av fasaden. Dette fører igjen til en akkumulering av fukt og forringelse av overflatebehandling/puss. Det er ikke registrert påkostninger eller rehabilitering av fasadene siste 10 år.

Det anbefales rensing av pusskader, renmeisling av sprekker og riss, samt reparasjon av disse skadene. Arbeidene avsluttes med ny overflatebehandling av fasadene.

Grunnmur

Grunnmur med pusset teglstein i synlig del og naturstein under bakkenivå. Det ble gjennomført en oppgradering av dreneringen i 2019/2020. Det gjenstår komplettering og tilbakeføring av belegningsstein og uteområdene etter disse arbeidene. Det ble påvist noe manglende tetting av platon grunnmurplate og skade på grunnmur ved taknedløp, på bakgårdsbygg som bør utbedres.



Pusskader på fasade.



Pusskade under vindu.



Pusskade på fasade mot gate.



Manglende tetting av Platon, samt skade på grunnmur.

Vinduer, dører og porter

Vurder vinduer og ytterdører tilknyttet bolig og fellesareal. Typiske forhold til vurdering er: Alder og vedlikehold, konstruksjon og glasskvalitet, tetningslister, hengsler og beslag, solavskjerming, tilbakemelding fra beboere og krav til brannmotstand. Porter må være tilpasset åpne- og lukkefrekvens. Vurder motor, gangdør, styringssystem, skinner og portblad.

Vinduer og balkongdører

Vinduer i tre med 3-klags isolerglass fra 1983 i leiligheter. Kontrollerte vinduer hadde utfordringer med åpne/lukke mekanisme, og bærer preg av utvendig vær- og malingsslitasje. Det ble påvist begynnende, pågående og langt fremskredet råteskader. Vinduene anbefales utskiftet.

Eldre originale vinduer i trappeoppganger på fellesarealene. Vinduene har fargede og dekorerte glass. Vinduene bærer preg av akkumulert vedlikeholdsbehov, og anbefales overflatebehandlet.

Ytterdører

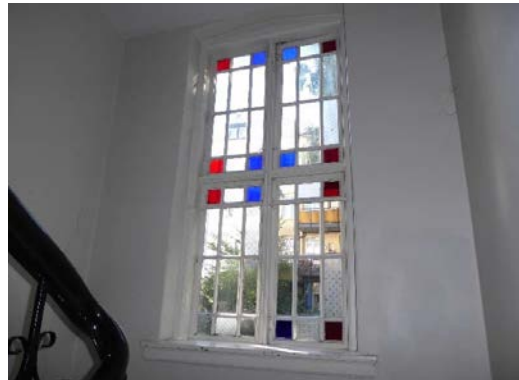
Ytterdører til oppgangene i tre med sidefelt i glass og innvendig dørpumpe. Dørene har begynnende råteskader i nedre del, og har behov for overflatebehandling. Bør vurderes utskiftet sammen med vinduene.

Porter

Gitterport med strekkmotall montert som sikring. Lås med åpnefunksjon via dørcalling. Ingen anbefalte tiltak utover normalt vedlikehold.



Vindu til leilighet



Vindu i trappeoppgang



Dør til trappeoppgang



Port ved adkomst til eiendommen

Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper

I utgangspunktet bør de ulike typene vurderes hver for seg. Typiske forhold til vurdering er: Bærende konstruksjoner, avrenningssystem, rekkverk, gulvoverflate og sklissekhet, rutine for innglassing av balkonger, blomsterkasser og skjermvegger. Overgang mot yttervegg er utsatt for lekkasje-problematikk. Vær oppmerksom på løse gjenstander som kan falle ned. Utvendige trapper i terreng vurderes på uteområder og balkongtak vurderes sammen med øvrige tak.

Balkonger

De er ble etablert 4 balkonger i tilknytning til 3 leiligheter i bakgårdsbygget i 2018. Balkongene er i stålkonstruksjoner, og festet til fasade med innstøpt stålbjelke, forankret med kjemisk betong. Gulv av impregnerte terrassebord og rekkverk i lakkert stål. Det er avrenning av regnvann fra balkong via innvendig oppsamling og utkast fra utvendig hjørne på tre av balkongene, og via nedløp inne ved vegg på den fjerde.



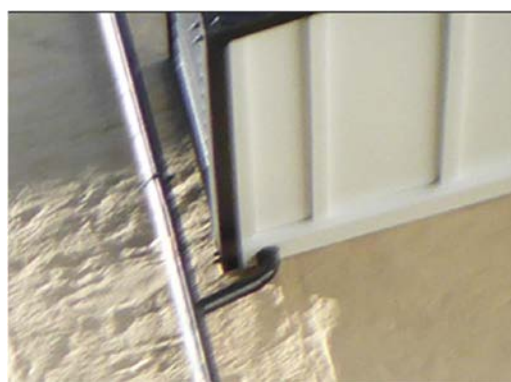
Tre av balkongene på bakgårdsbygget.



Rekkverk i stål.



Utvendig avkast for avrenning av regnvann.



Tilkobling til nedløp på vegg, fra en av balkongene.

Tak, torg og takterrasser

Vurder alle tak slik som hovedtak, takterrasser, balkongtak og tak ved inngang. Typiske forhold til vurdering: Type tekking og alder på denne, fallforhold, avrenningssystemer, overløp, beslagsløsninger, oppbygning av tak, energitap og lufting, mulighet for sikret takarbeid. Glem ikke tak på bygning under terreng (torg), og husk å se sammenhengen mellom tekkingen og opparbeidet areal på oversiden. Husk å merke tillatt nyttelast der kjøretøy skal inn på tak.

Hovedtak

Tak med sperre og åstak konstruksjon i tre med bærende undertak av trebord. Opprinnelig konstruksjon. Antatt omtekket på 80´tallet i forbindelse med byfornyelsen med nyt undertaksbelegg av asfaltpapp, sløyfer og lekter av tre – tekket med korrugerte stålplater. Taket er komplettert med snøfangere og heldekkende pipebeslag. Det er tidligere gjort utbedringer av veggkonsoll ved gesims på bakgårdsbygget, som kan stamme fra lekkasje i taket ved takfoten. Det ble påvist symptomer som kan tilsi at denne lekkasjen fremdeles er pågående. Forholdet anbefales kontrollert og eventuelt utbedret. I forbindelse med anbefalte kontroll, er det hensiktsmessig å få vurdert tilstanden på takene på generelt grunnlag.

Takrenner og nedløp

Takrenner og nedløp i sortlakkert stål. Enkelte nedløp bar preg av skader etter frostsprengning, der den langsgående skjøtefalsen på røret er «sprengt» åpen. Dette fører til at nedløpsvann kan bli ført ut på fasade. Alle takrenner og nedløp anbefales kontrollert i sammenheng med den tidligere anbefalte kontrollen av taket.



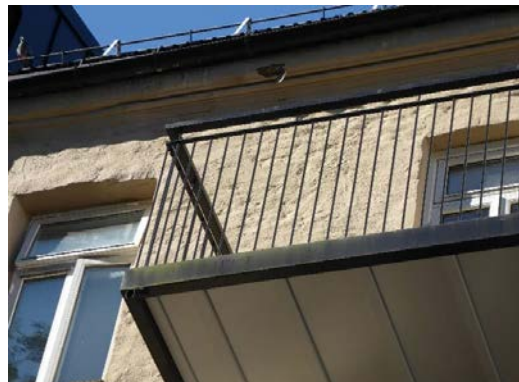
Bærende sperre/åskonstruksjon i tre.



Nedløpsrør med «sprengt» fals.



Taktekking med korrugerte plater, snøsikring og pipebeslag



Symptomer på lekkasje fra tak, femstår som pusskade på gesims.

Takluker, overlys og takvinduer

Vurder enhetene i boliger og fellesareal, og beskriv de ulike typene hver for seg. Husk at røykventilasjon vurderes i egen kategori under «Brannsikkerhet». Typiske forhold til vurdering: Alder og lekkasjehistorikk, karm, ramme, kvalitet på glass eller kuppel, innfestningsdetaljer og beslagsløsninger, vindsikring, sikring mot utilsiktet åpning og energitap. Fuktskjolder, kondensstriper og isdannelser er tegn på utfordringer. Husk å sikre stiger som er plassert ut for adkomst til tak.

Takluker

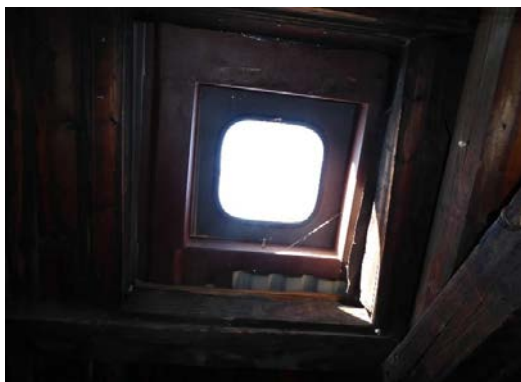
Det er takluker på loftet med glass, som gir inspeksjonsmulighet. Taklukene er av varierende utforming. Av tre påviste takluker, var det tre forskjellige typer. Den eldre opprinnelige luken, bør vurderes utskiftet ved tegn til lekkasje. Ellers ingen anbefalte tiltak.



Nyere takluke på loft.



Eldre opprinnelig takluke på loft.



En tredje variant av takluker på loft.

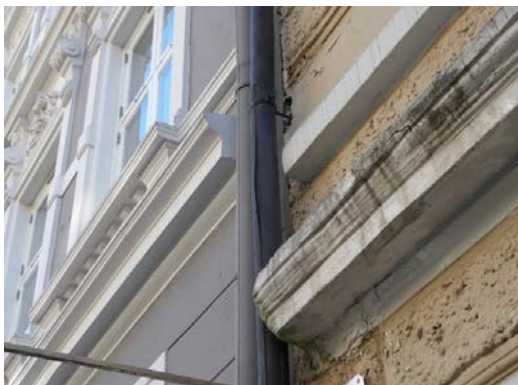
Utdypende bilder – bygning utvendig



Pusskader på vegg ved portrom i bakgårdsbygg.



Antatt årsak til pusskader på vegg i forrige bilde.



Frostsprengt nedløp med tegn til skader på fasadekonsoll.



Vindu med skader på ramme.



Nærbilde av skadet ramme på vindu, der bunnstykket har falt ut.

Bygning innvendig - Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)



Vurder overflater på alle fellesområder slik som inngangspartier, trapperom, fellesgarasjer, bodarealer, utleielokaler o.l. Typiske forhold til vurdering: Slitasje som sår og skader, egnethet ved høy slitasje, beboertilbakemeldinger, branntekniske krav til overflaten. Årlig kontroll av oppganger og fellesareal vil avdekke behov for overflatebehandling og nødvendig utskifting. Oppgradering kan gjøres for å beskytte betong eller forbedre lyd- og energitekniske egenskaper.

Inngangspartier og trapperom

Inngangspartier og trapperom med pussede veggflater, malte himlinger og belegg på repoer. Keramiske fliser på gulv i inngangsparti. Veggflatene ved inngangsparti i bakgårdsbygget ha skader i puss. Ellers stedvis sår og merker på vegger. Behov for kosmetisk vedlikehold.

Bodarealer

Bod- og fellesarealer i kjeller med støpt gulv, pussede innvendige teglvegger og yttervegger i naturstein. Himling er brannsikret med gipsplater. Det er salt- og kalkutfellinger på veggflater, som er vanlige symptomer på fuktighet i denne type kjeller. Himling viste fuktpåvirkning fra antatt kondensering på rør som er ført opp igjennom bygget. Kan også være en mulig lekkasje. Bør kontrolleres. Det anbefales å installere avfuktningsanlegg i kjellerne, før man utbedrer fuktskader på vegger og tak.

Bod og fellesareal på loft med tregulv, panelte- og pussede vegger av teglstein. Himling av trebord. Det ble påvist utvidet uønsket lagring på fellesarealene, som utgjør høy brannenergi. Dette må fjernes.



Pusskader på vegg i trappeoppgang.



Belegg på repo i trappeoppgang.



Vegger i kjeller. Yttervegg med naturstei/tegl innvendige teglvegger.



Uønsket lagring i fellesarealer på loft.

Innvendige trapper

Vurder innvendige trapper i fellesområder, inkludert repos. Typiske forhold til vurdering: Stabilitet og brannmotstand, sår og skader, rekkverkshøyde og klatrefare, kontrastmerking av trappeneser og tosidig håndløper for trygg bruk. Jevnlig rengjøring og tilsyn bør utføres for å kunne avdekke løse innfestninger og skarpe kanter, samt slitt og skadet overflate.

Trapper og repos

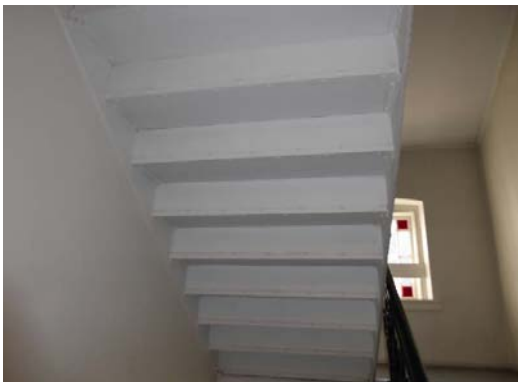
Trapper i stål med belegget i trinn. Det var skiferheller i trinnene mellom 1. etasje og inngangsplan i oppgang A.

Rekkerkerk og håndløper

Rekkverk i smijern med håndløper i tre. Det er ikke håndløper på vegg. Rekkverkshøyden avviker fra dagens krav til rekkverkshøyde.

Kontrastmerking av trappeneser

Trappeneser i aluminium som gir kontrast til belegget i trinnene.



Trapper med vanger og trinn i naglet stål.



Rekkverk i smijern med håndløper i tre.



Belegg i trinn med trappeneser i aluminium som gir kontrast.



Trinn med skiferheller mellom 1. etasje og inngang i oppg. A.

Skadedyr, krypkjellere og inventar



Vurder om boligselskapet har gjort tilstrekkelig forebyggendearbeid mot skadedyr, og om man er klar for bekjempelsestiltak hvis utfordringene skulle oppstå. Avklar om det finnes krypkjellere i bygningsmassen (dette er en risikokonstruksjon) og tilstand på disse. Kartlegg omfang av felles inventar som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt og tilstand.

Skadedyr

Det ble påvist en åtestasjon for skadedyr/rotter langs yttervegg i bakgård. Boligselskapet opplyser om at de har avtale med sakdedyrsfirma om kontroll. Det anbefales at boligselskapet går i dialog med nabogårdene om en felles tilnærming av skadedyrbekjempelse.



Åtestasjon for skadedyr/rotter påvist utenfor oppgang B.

VVS - Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske momenter som bør vurderes: vanninnlegg og kjellerstrek, stige- og fordelingsledninger, bunn- og uttrekksledninger, avløpsrør i bygget og sanitærlufting, takvannsledninger. Vurdering av ulike typer av stoppekraner. Utvidet vurdering kan gjøres via VVS-ingeniør og ved kamerainspeksjon eller uttak av rørprøver for analyse i laboratorier.

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg

Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning. Bunnledning i støpejern, samt vanninnlegg av kobber. Uttreksledningen av opprinnelige. Bunn og uttrekk kamerainspisert i 2019, med funn av forskjøvet skjøt på uttrekksledningen. Ble anbefalt utbedring av uttrekk og rens av soilrør. Bunnledning bør spyles og uttrekk vurderes utskiftet.

Vann- og avløpsrør og takvannsnedløp inne i bygninger

Alle vann og avløpsrør tilknyttet boligselskapets vedlikeholdsplikt. Avløpsstammer i kjeller av ABS plast antar fra 1983, og kjellerstrek vannledning i kobber. Varierende grad av isolerte vannrør. Bør oppgraderes grunn kondensering. Vannrør i boligene varierer fra nye og moderne til eldre fra 1983.

Stoppekraner

Utvendig stoppekran ikke påvist. Hovedstoppekran og stoppekraner på fordeling opp til boliger av varierende alder og kvalitet. Kraner ikke merket. Bør vurdere utskiftning av eldre kraner og merking med en stengeplan. Estimerer 7 kraner pr oppgang, inkludert hovedstoppekraner.



Vanninnlegg og bunnledning i stakekum.



Avløpsrør av ABS plast i kjeller.



Vannrør på fellesområder.



Eksempel på moderne vannrør og stoppekraner i bolig.

Utdypende bilder – rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner



Vanninnlegg med hovedstoppekran.



Eldre stoppekraner på fellesområder.



Nyere stoppekran på fellesområder.



Nyere kuleventil som hovedstoppekran i en av oppgangene.



Kondensering på vannrør gir mye fuktighet, spesielt i sommerhalvåret. Viktig med god isolering av alle vannrør.

Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske forhold til vurdering: Beredertype, plassering, alder og lekkasjesikring. Overvåk varmeanlegg ved å følge oversikt over servicereporter, brukertilbakemeldinger, kostnadsutvikling og skadehistorikk. Kjølesystemer tilhører ofte næringslokaler. Sørg for å ha rutine for ettermontering av luft-luft varmepumper.

Varmtvannsberedere og beredersentraler

Felles beredere for alle leiligheter plassert i kjeller i hver oppgang. Det er plassert 3 stk 300 liters bereder i hver oppgang. Beredere antas å være fra 1983. Bereder har da passert 40 års brukstid og bør vurderes utskiftet. Dette gir bedre trygghet, men gir også en gunstig effekt på energibruk.



Varmtvannsberedere i oppgang B.



Varmtvannsberedere i oppgang A.



Typeskilt fra produsent.



Uisolert rør fra bereder.

Ventilasjon

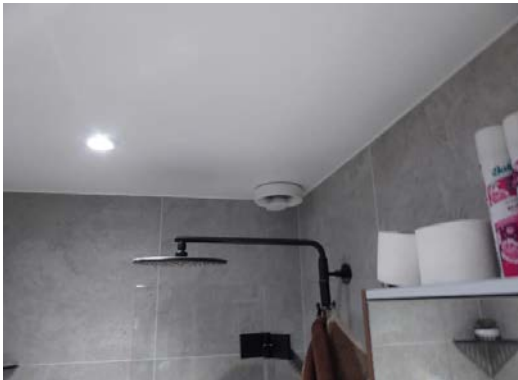
Vurderingen av ventilasjon i boliger og fellesarealer gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av ventilasjon og erfaringer fra bruksfasen. Røykventilasjon kommenteres under kapitlet for brannsikkerhet. Typiske forhold til vurdering: Type ventilasjonsprinsipp, ettermontering, alder på mekaniske aggregater og utstyr.

Boligventilasjon

Det er etablert mekanisk ventilasjon på badene med felles avtrekksvifter montert på toppen av ventilasjonssjakt på tak. Dette skal gi kontinuerlig avtrekk fra bad og kjøkken. Det ble påvist elektroniske avtrekksvifter montert på avtrekksventiler på badet i to leiligheter. Det er spalteventiler i vinduene. Ventilasjonssystemet bør kontrolleres, slik at dagens funksjon stadfestes og eventuelle avvik kan utbedres.

Ventilasjon i fellesområder

Lufteventiler i kjellervegg, samt ettermontert avtrekksvifter i begge kjellere. Det er gjennomgående dårlig ventilasjon av kjellerne og det er et fuktig innneklima der grunnet først og fremst kondensering og avdampning fra grunnen. Anbefaler installasjon av avfuktningsanlegg i begge kjellere. Dette vil gi en kontrollert avfuktning og utskiftning av luften i kjelleren.



Elektronisk styrt atrekksvifte på bad.



Ventilasjonsaggregat påmontert toppen av luftesjakt over tak.



Lufteventil i yttervegg – kjeller.



Avtrekksvifte i kjeller.

Elektrisk anlegg – generelt

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen. Boligselskapet bør ha fast avtale om periodisk elkontroll. Typiske forhold til vurdering: Sikring mot utilsiktet berøring, fremtidig kapasitetsbehov, sikkerhetsnivå på underfordelinger (sikringsskap) og belysningsutstyr.

Inntakskabler og hovedtavler

Med dette strøm fra nettstasjon inkludert tilkoblingspunktet for bygget. Hovedtavle med nyere inntakskabel og stigeledninger i oppgang A, videre fordeling til oppgang B. Nyere sikringsskap med kurser for fellesarealene og beredere i begge oppganger. Anlegg termograferert i 2020. Bør gjennomføre el. Kontroll ved termografering og måling av jordingskontinuitet hvert 2 – 4 år.

Stigeledninger og underfordelinger

Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger må ses i sammenheng. Fordel kapasitet rettferdig, og ved behov oppgraderes stigeledning for å dekke et felles behov. Underfordelinger til leiligheter med kurser og målere plassert trappeløpene.

Belysningsutstyr

Energiforbruket for belysning av fellesområder bør holdes lavt ved god styring og ved å bruke effektive energikilder. Nyere innvendig belysning med LED armaturer i trappeoppganger. Eldre porselenssokler med lyspærer i kjeller og lysstoffrør på loft. Belysning i kjeller bør oppgraderes. Utvendig belysning over inngangsdører med ukjent lyskilde.



Nyere inntakskabel – den grønne.



Hovedtavle med hovedinntak og fordeling til underskap.



Underfordeling fellesarealer oppgang A.



Underfordeling til boliger i oppgang A

Utdypende bilder – elektrisk anlegg



Underfordeling til leiligheter i oppgang B.



Lysarmatur i trappeoppgang med LED lyskilde.



Lysarmatur over inngang oppgang A.



Lysarmaturer på vegg i portrom.



Lyskilde med porselenssokkel i kjeller.

Lading av elbiler, snøsmeltesystemer og solanlegg



Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Ikke relevant i denne rapporten.

Tele og automatisering

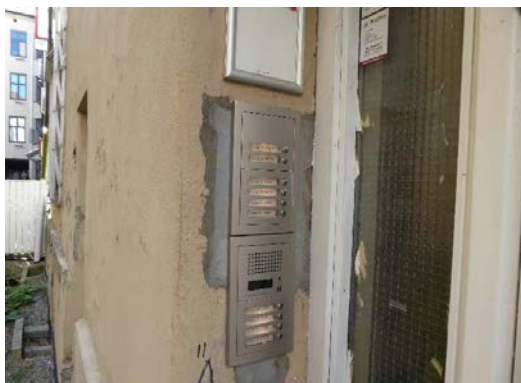
Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer

Installasjoner for porttelefon og nøkkelfri åpning av dører. Elektronisk porttelefon med åpnefunksjon. Fungerer som montert iflg styreleder. Det er også montert nøkkelfritt låsesystem på inngangsdørene.

TV, internett og mobilsystemer

I dag tilbys det løsninger der den enkelte eier kan velge hvilken hastighet og hvilke tilleggstjenester som ønskes. Data via fiberbredbånd leveres fra Globalconnect. Ikke rapportert om større utfordringer med anlegget.



Utvendig ringetabla for callinganlegget.



Brikkesensor for nøkkelfritt låssystem.



Innvendig dørtelefon med styring av callinganleg.

Heiser



Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Ikke relevant i denne rapporten.

Utenomhus - Drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

Vurder sentrale deler av uteområdet. Typiske forhold til vurdering: Løsning for overvann, drenering og fuktbeskyttelse av vegger under terreng. System for avfall og gjenvinning. Hage, vegetasjon, trapper i terreng, støttemurer. Gjerder og støyskjermer.

Overvann og drenering

Dreneringen ble oppgradert i 2019/2020. Arbeidene er ikke slutført da terreng og belegningsstein ikke er reetablert. Terreng viser stedvise områder med fall inn mot bygningsmasse. Det må etableres fall fra bygningene slik at overflatevann ledes vekk fra bygget. Dette gjøres ved reetablering av uteområdene. Det ble påvist overvannskummer i bakgård mellom bygg A og B og i bakhagen.

System for avfall og gjenvinning

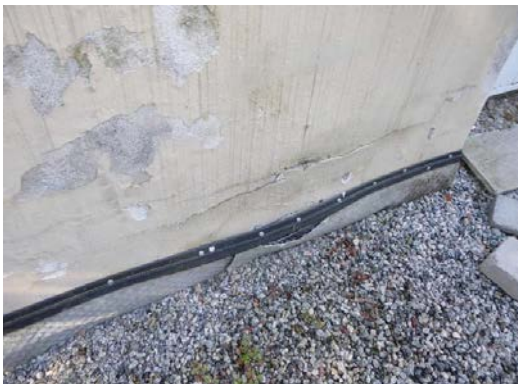
Avfallscontainere plassert i portrommet ved adkomst.

Vegetasjon

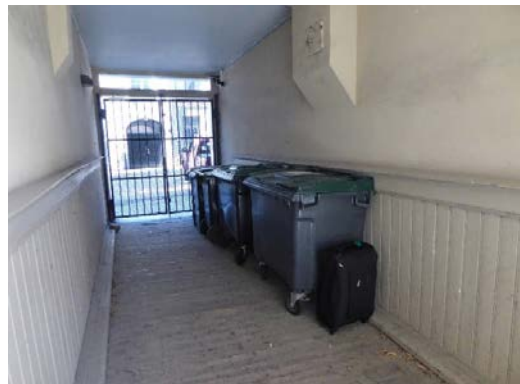
Vegetasjonen og beplantningen bærer preg av manglende reetablering etter dreneringsarbeidene. Boligselskapet har igangsatt disse arbeidene.

Støttemurer og gjerder

I bakgård mellom A og B er det en støttemur med gjerde. I bakhagen utenfor oppgang B, er det en stablemur i naturstein. Begge murene antas å være naboeiendommens ansvar, men bør avklares.



Drensplate med topplis på grunnmur.



Avfallscontainere plassert i portrom ved adkomst.



Overvannskum i bakgård mellom bygg A og B.



Overvannskum i bakhagen utenfor oppgang B.

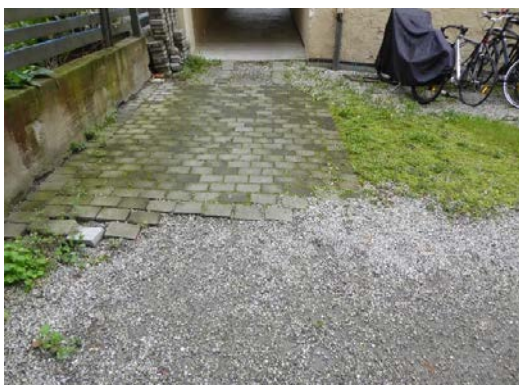
Utdypende bilder - Overvann, drenering, avfallssystem samt uteområder



Bakgården mellom bygg A og B.



Deler av bakhagen ved utenfor oppgang B.



Manglende belegningsstein etter drensarbeider.



Støttemur med gjerde mot naboeiendom.



Eldre stablemur mot naboeiendom.

Sosiale soner, lekeplass, veier og bommer

Vurder sosiale soner, lekeplasser, veier, parkeringsplasser og adgangsbegrensende bommer. Mange prioriterer denne kategorien høyt og det er viktig å lytte til eiere og beboerne. Sørg for en utforming som fungerer for alle, også de med funksjonsnedsettelse.

Sosiale soner

Uteplass med sittegruppe og plantekasser i bakgård utenfor oppgang B.

Sykkelparkering

Det er sykkelstativer i bakgården.



Uteområde med plantekasser og sosial sone.



Sittegrupper og bålpanne ved sosial sone.



Beplantning/kjøkkenhage langs nabogrense.



Sykelstativer plassert i bakgård mellom bygg A og B.

Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Brannslukningsutstyr

Det er plassert ut brannsukkere på fellesområdene i kjeller, trappeløp og på loft. Hver leilighet har eget brannslukningsapparat. Kontrollsedler påklistret apparatene på fellesområdene, vitner om manglende kontroll. Dette må innføres, og bør dekkes inn under boligselskapets internkontroll.

Brannvarsling og nødlys

Det er montert adresserbart brannvarslingsanlegg, med røyksensorer i alle leiligheter og på fellesarealene i kjeller, loft og trappeoppganger.

Brannceller og rømningsveier

Rømning via felles trappeoppganger, samt påmonterte ut fellbare rømningsstiger på fasade mot bakgård på begge byggene.

Leilighetsdører og branndører

Leilighetsdører med lyd- og brannklassifisering EI30/B30 – 35dB/40dB. Branndører i stål til kjeller og loft med klassifisering A60.



Brannslukker med merking på loft.



Brannvarslingssentral i oppgang.



Klassifisering av leilighetsdør.



Klassifisering av ståldør til kjeller/loft.

Piper og ildsteder, røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Piper og ildsteder

Det er pipe av teglstein i begge byggene, og det ble påvist ildsted i befarte leiligheter. Begge ildsteder viste montering via røykrørinnføring. Ingen nevnte utfordringer med trekkeforhold på ildstedene. Det var noe sotrester etter feiling på gulvet under feieluke. Dette bør fjernes. Det er inspeksjons/feieluke også på loftene. Pipene er beslått med heldekkende beslag over tak.

Røykventilasjon

Det er ikke montert røykavtrekk på pipene.



Ildsted montert i leilighet.



Røykrør montert vi røykrørføringsrør.



Feieluke i kjeller.



Inntekkede piper over tak.

Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.

Holdbare valg og løsninger

Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.

Kostnadsestimat

Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet total kostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Total kostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisestandard. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak

Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan

En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene

På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig

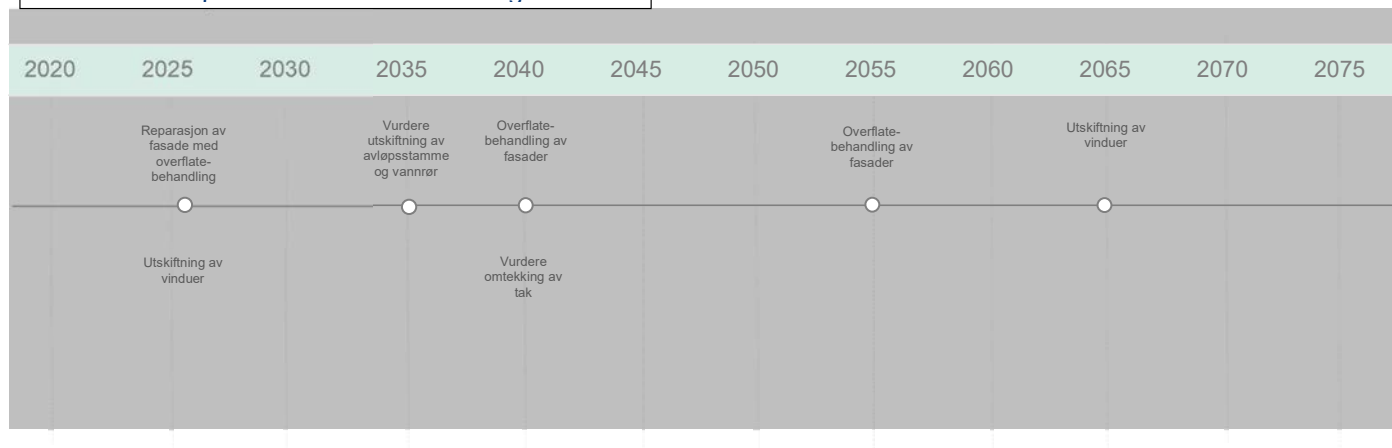
Tiltak som bør prioriteres

Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Vinduer og dører	Utskifting av alle vinduer, og dører til oppganger.	4 200 000,-
Fasade	Reparasjon av lokale pusskader ca 50m²	150 000,-
Ventilasjon	Etablere avfuktningsanlegg i begge kjellere	100 000,-
Sanitæranlegg	Utskifting av alle stoppekraner og hoved stoppekraner i kjeller. Og etablere stengeplan. Det er lagt til grunn 6 stoppekraner og en hoved stoppekran pr bygg.	45 000,-
Sanitæranlegg	Utskiftning av beredere	125 000,-
Sanitæranlegg	Utbedring av mangelfull isolasjon på rør i kjeller.	25 000,-
Sanitæranlegg	Spyle bunnledninger	30 000,-
Elektro	Skifte ut belysningsarmaturer i kjeller til LED. Det er lagt til grunn 5 armaturer i hver kjeller.	20 000,-
Elektro	Gjennomføre kontroll av el. anlegg med termografering	25 000,-
Ventilasjon	Kontroll av ventilasjonsanlegget i boligselskapet	10 000,-
Totalt		4 730 000,-



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene



Nabolagsprofil

Kirkegårdsgata 11A - 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

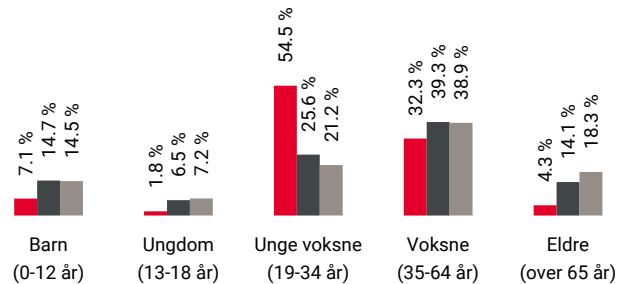
Høflige 59/100



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



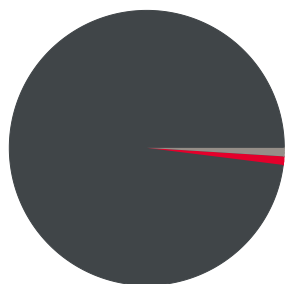
Serveringstilbud

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



- 1% enebolig
- 99% blokk
- 1% annet

«Pulserende og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Carl Berner Torg

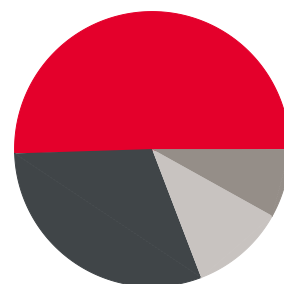
15 min



Boots apotek Grünerløkka

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 50% i barnehagealder
- 30% 6-12 år
- 8% 13-15 år
- 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



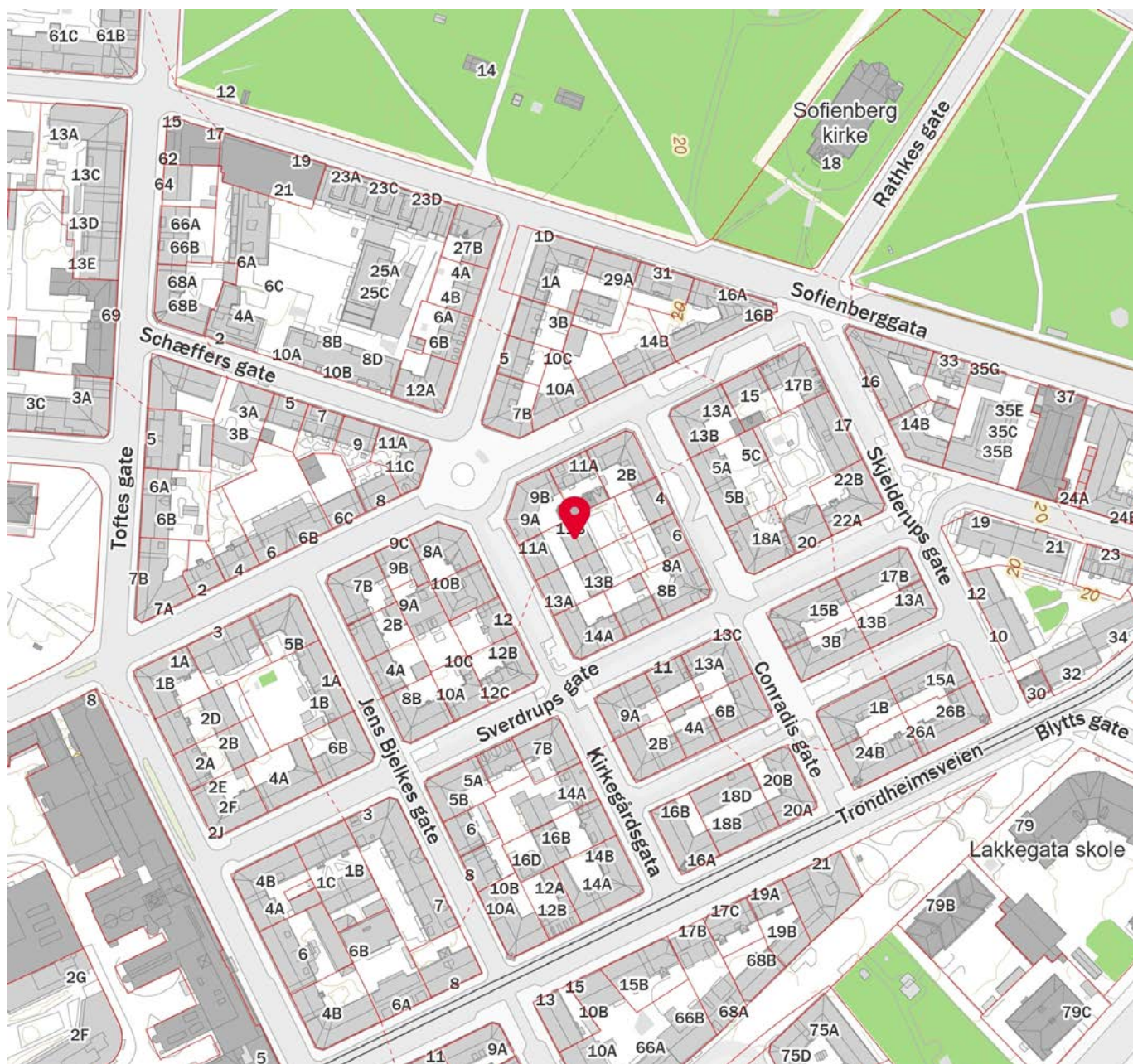
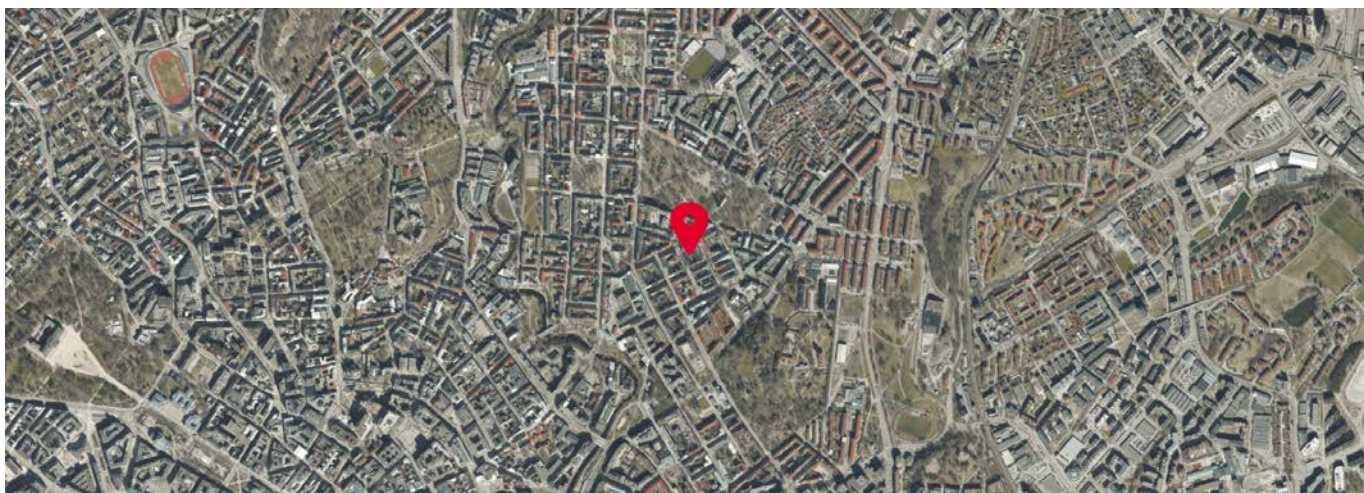
0%

60%

- Sofienberg
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

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 ikraftttredelse 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 avgis.
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 11A
0558 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe

Telefon: 924 10 393
E-post: helen.holthe@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre