

Vossegata 46B



Velkommen til

# Vossegata 46B



Salgsoppgaven produsert 25. april 2025

# Rolig og idyllisk på Torshov

Svært attraktiv og lys 3-r med solrik balkong - Gjennomgående - Nytt bad fra 2024 - Peis - Åpent utsyn - Frodig bakgård

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 6 800 000,- |
| Fellesgjeld | 174 000,- |
| Omkostninger | 9 562,- |
| Totalpris | 6 983 562,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 4 562,- |
| BRA-i | 65 kvm |
| Totalt BRA | 78 kvm |
| Soverom | 2 |

| | |
|---|---|
| Etasje | 3 |
| Boligtype | Andelsleilighet |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1960 |


| | |
|---|---|
| Megler | Kasper Hillås |
| Telefon | 926 64 292 |
| E-post | k.hillaas@nordvikbolig.no |

| | |
|---|---|
| Megler 2 | Sofie Berg |
| Telefon | 993 99 669 |
| E-post | sofie.berg@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

En meget lys og gjennomgående 3-roms andelsleilighet beliggende svært sentralt og attraktivt, i rolig sidegate på Torshov med godt utsyn. Her du har du innbydende entré, separat kjøkken, lun stue med utgang til solrik balkong, to gode soverom og rålekkert bad

Den frodige og idylliske bakgården inneholder bla. sittegrupper, grill, lekehus, sandkasse og et velutstyrt lysthus som kan reserveres. Et unikt, veldrevet borettslag med et særegent bomiljø - et fantastisk sted å bo for både store og små

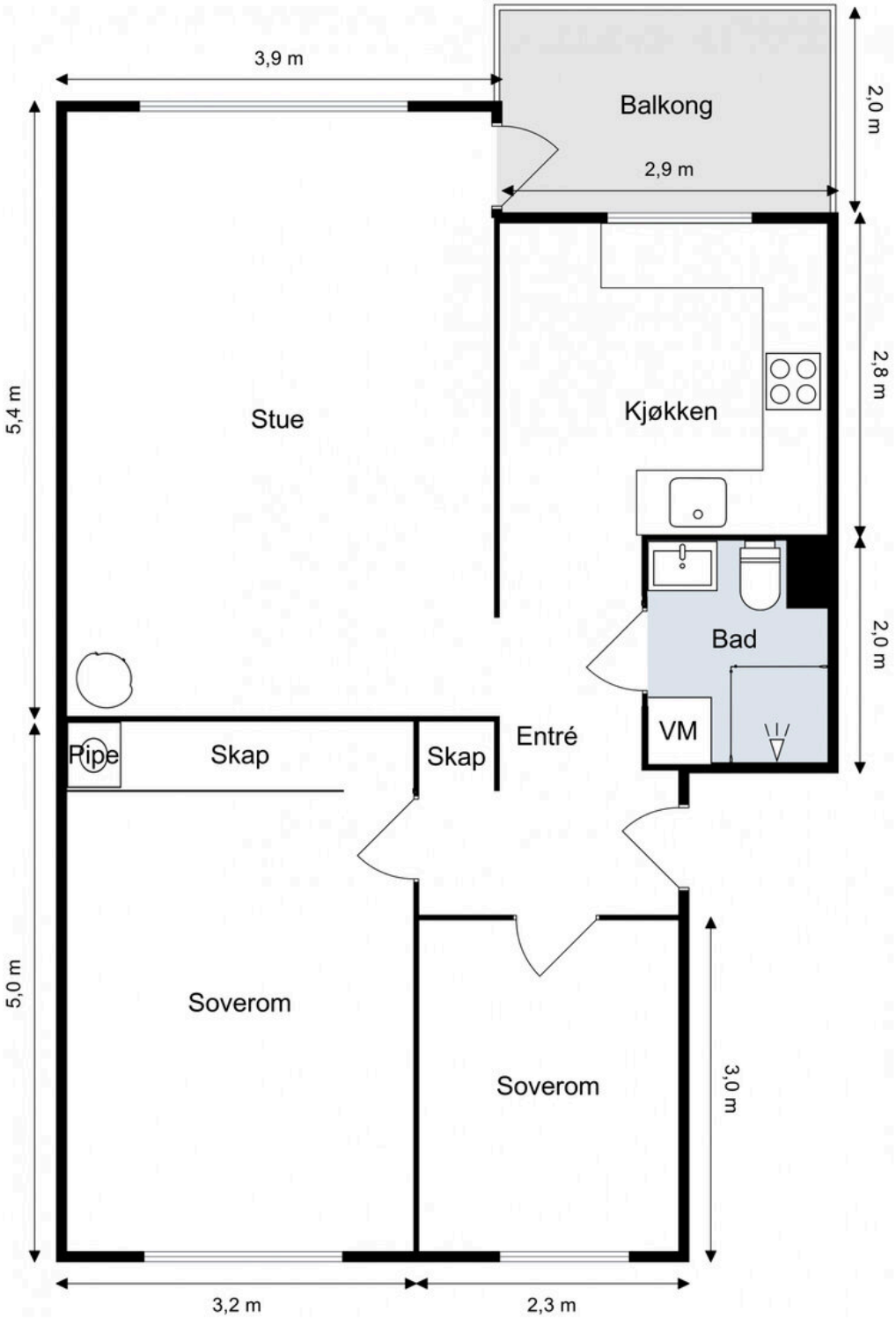
- Sydøstvendt balkong på 6 kvm med frodig utsyn
- Bad pusset opp i 2024
- Gjennomførte overflater med pent gulv og lune fargevalg (malt i 2022)
- Peis
- Tre boder
- Mulighet for rimelig leie av garasjeplass
- Borettslaget har oppgradert soilrør og oppganger i 2023/24
- Midt mellom Torshovparken og Torshovdalen

# Arealer og innhold

| | |
|---|---|
| BRA-i: | 65 kvm |
| BRA-e: | 13 kvm |
| Totalt BRA: | 78 kvm |
| TBA: | 6 kvm |

# Vossegata 46B 0475 OSLO

## 3. etasje




Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme
















PÆDIATRI
PÆDIATRI


Electrolux
On/Off









Informasjon

# Vossegata 46B

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
5-0123/25

### Boligtype
Andelsleilighet

### Adresse og betegnelse
Vossegata 46B, 0475 OSLO
Gnr 225, bnr 386 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 26 i Vossegata Borettslag, org.nr. 948471663

### Selgere
Scott Greve Brekke
Sunniva Stenvik Greve

### Kjøpesum og omkostninger
6 800 000,- (Prisantydning)
174 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 974 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 983 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 992 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1960

### Etasje
3

### Antall soverom
2

### Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 78 kvm
TBA: 6 kvm

**Beskrivelse:**
3. etasje:
BRA-i: 65 kvm.
Total BRA: 65 kvm.

TBA: 6 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 13 kvm.
Total BRA: 13 kvm.

**Fellesarealer og rettigheter til bruk:**
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

## Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, to soverom og bad.

Leiligheten disponerer hele tre boder – én på loftet og to i kjelleren – som gir svært gode lagringsmuligheter, noe som er en sjelden luksus midt i byen. Kjellerbodene er på henholdsvis ca. 4,2 $m^2$ og ca. 4,8 $m^2$, mens loftsboden har en "gulvflate" som er målt til 8 $m^2$.

Ved hver oppgang er det en fellesbod som beboere i oppgangen kan benytte. Her er det ofte oppbevart barnevogner, akebrett og sparkesykler.
I tillegg finnes et fellesvaskeri i kjelleren, utstyrt med to industrivaskemaskiner, én tørketrommel og to tørkeskap. Vaskeriet benyttes kostnadsfritt.

## Standard

Entré:
Velkommen inn! Her får du et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk. I gangen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Gangen har en sentral plassering som sikrer god flyt mellom alle rom. Gangen har praktiske gulvfliser og vegger som er malt i en stilig fargetone.

Separat kjøkken:
Moderne innredning fra 2012 med hvite, glatte fronter og laminat/finer benkeplate. Det er montert lys og fliser over benkeplaten. Hvitevarer består av integrert induksjonstopp og stekeovn. Videre er det opplegg til oppvaskmaskin, samt et frittstående kjøleskap med fryser. Kjøkkenavtrekk montert i skap over platetopp. Varmtvannstanken er plassert i kjøkkenhjørne. I forbindelse med oppussingen av badet i 2024 ble det også satt inn ny vaskekum, vannlås og kjøkkenkran av samme firma. På kjøkkenet er det godt med skap- og benkeplass. Hyggelig, plassbesparende spiseplass med vegghengt bord.

Stue:
Lys, lun og innbydende stue av god størrelse. I stuen er det god plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt spisebord. Den moderne peisen sikrer behagelig, vedvarende varme i hele leiligheten, og bidrar til koselig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Rommet har godt lysinnslipp fra store vindusflater som gir en god og luftig romfølelse. Det er grønt og fint utsyn fra stuen. Planløsningen i rommet oppleves naturlig som gjør det enkelt å møblere, og det er flere gode innredningsalternativer. Stuen har stilrene overflater med pen parkett og veggene er malt i en behagelig, lun fargetone (malt i 2022).

Fra stuen er det utgang til en sydøstvendt balkong på 6 kvm. Her er det plass til utemøblement og beplanting. Fra balkongen er det grønt, åpent og fint utsyn. Selger opplyser at på balkongen er det sol fra soloppgang frem til ca. kl. 14-15 tiden sommerstid. Solen går over trærne så man har mye sol på formiddagen. På ettermiddagen har man solen i bakgården og benkene utenfor til ca. kl. 20-21 midtsommers. Det ble lagt nye gulvplater på balkongen i 2023.

To soverom:
Leiligheten har to lune og romslige soverom malt i behagelige fargetoner. På hovesoverommet er det god plass til dobbeltseng, nattbord og skyvedørsgarderobe langs den ene veggen. Soverom 2 passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor. Her er det plass til eksempelvis seng, skrivepult og skap (Pax fra 2022). Begge soverommene har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft. Soverommene vender mot rolig bakgård.

Bad:
Rålekkert og delikat bad som ble totalrenovert våren 2024, av Rørlegger og Boligkonsulenten AS. Badet har moderne farge- og materialvalg med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og innfelte downlights i himling. Rommet er innredet med vegghengt toalett, dusjhjørne med svingbare glassdører og baderomsinnredning med skuffer, servant nedfelt i innredning og speilskap med lys. Opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Parkett, laminatflis i gang og kjøkken og fliser på baderom med varme.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet. Alle overflatene ble malt i 2022. I tillegg ble det byttet lister på soverommene.
Himling: Malt overflate i himling. Takhøyden i stuen ble målt til 2,54 meter.

Annet:
Elektriker gikk over uttak til lamper, skiftet wago i takbokser, byttet diverse stikkontakter, skiftet til dimmer i gang og monterte diverse lamper. Dette ble utført av Elektro365 i 2022.

## Parkering

Borettslaget har 22 garasjeplasser som tildeles etter gjeldende venteliste, og majoriteten av plassene er tilrettelagt med elbillader. Leie av garasje koster 400,-/mnd. Styreleder opplyser at det per dags dato er 3 stk på venteliste (men reelt 2 stk da selger sier opp sin garasjeplass ved flytting).

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
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel 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/.

## Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger og Bolig Konsulenten AS. Totalrenovering av bad april 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger og Bolig Konsulenten AS.

Totalrenovering av bad april 2024.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger og Bolig Konsulenten AS. Totalrenovering av bad april 2024.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av alle oppgangene i borettslaget (2024), rens av ventilasjonsanlegget (2022), oppgradering av piper (2019) og rehabilitering av tak, fasader og balkonger (2018). Alt arbeid utført i regi av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroinnovasjon AS, utført elektrisk arbeid på bad i forbindelse med totalrenovering (2024). Elektro365, diverse småelektrisk arbeid som bytte av stikkontakter, bytte wago i takbokser, installerte panelovner og lamper (2022). Tidligere eier oppgir at de i sin eiertid monterte ny trådløs komfyrvakt for platetopp, koblet om koblingspunkt i hjørneskap på kjøkkenet, samt sikret ned stikkontakt for stekeovn fra 20 A til 16 A i sikringsskap. Utført av Oslo Elektriker Service AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering av soilrør i regi av borettslaget. Utført av RK Rørfornying (2023).

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

## Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk bygget i 1960.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Etasjeskillere av betong.
- Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt.
- Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein.

Leiligheten:
- Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 6 $m^2$.
- Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 1987.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.
- Balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 1985.
- Varmtvannstanken er plassert i kjøkkenhjørnet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig

behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder.

- Balkongdør:
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder.

- Balkong:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Etasjeskille:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt i stuen. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

- Ventilasjon bad:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Avtrekk:
Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

- Elektrisk anlegg:
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

### Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

### Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

## Energi og oppvarming

### Energimerking

F - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har

intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner. Det er montert app-styrte panelovner (2022) fra Mill på begge soverom og i stuen.
- Peis.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 697 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 4 562,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett/fiber, trappevask, forretningsførsel, felles gårdsforsikring, kommunale avgifter, betjening av fellesgjeld, bruk av felles vaskeri, drift av garasjeanlegg, snømåking, vaktmestertjenester (det er avtale med vaktmesterkompaniet om snømåking og portner boende i gården som ordner med alt mulig, inkludert stell av hage/bakgård.

Herav:
Felleskostnader 4.312,-
Balkong rehabilit. 250,-

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 517 057,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 068 227,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Borettslaget

### Om borettslaget

- Borettslaget består av 39 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslaget har fellesvaskeri i kjelleren som er gratis og som skal brukes i henhold til gjeldende regler. Det er installert en tidlås på strømmen i vaskeriet for å unngå vasking og tørking på natten.
- Borettslaget har egen sykkelgarasje, hvor leiligheten disponerer to plasser.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2023-2024: Soilrør oppgradert ved RK Rørfornying, oppganger malt ved Alfa malermester, reparasjon av gelendre og oppgradering av gjestetoalett i kjelleren, oppmaling og montering av vask med egen varmtvannstank.
2021-2022: Renset ventilasjonsanlegget Innkjøp av ny tørketrommel til vaskekjelleren.
2019 - 2019: Oppgradering av piper. Installasjon av stålrør pipe A2 og E3, muring av kratre og andre skader piper A1-E3. Installasjonen er tilknyttet skorsteinstypen teglstein.

2018 - 2018: Ny sykkelbod.
2018 - 2018: Rehab. av tak, fasader og balkonger. Fasaden ble malt i fargen gul med grå detaljer. Dette ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 21.06.2018.
2017: Flytting av søppelkasser
2017: Utskiftning av kledning garasje
2016: Drenering av garasje
2016: Ny sandkasse og ny huske
2014: Nye postkasser i alle oppganger
2013: Dører/låssystem+ utbedre lekk balkonger
2012: Drenering garasje + nytt dekke
2011: Låsskift garasje/boder+lysthusoppussing
2010: Nye porttelefoner+ lysthus + vaskemaskin
2009: Uteboder, garasjer, husker
2008: Innglassing av portners balkong
2007: Utomhus + brannsikring
2006: Avfallsanlegg + utelys
2005: Oppganger + garasjeanlegget
2004: Utskiftning av garasjeportene
2003: Utomhus
2002: Fasaderehabilitering + nye balkonger
1999: Oppgradering av kabeltv-anlegget.
1998: VVS

## Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett.  Kontakt megler for mer informasjon.

## Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 174 000,- pr. 31.03.2025

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

Lånenummer: HANBA1-94927030424
Restsaldo: 150.995,-
Kapitalkostnader: 1.022,-

Lånenummer: HUS602-11433126 7
Restsaldo: 22.668,-
Kapitalkostnader: 605,-

### Fellesformue

Kr 178 146,- pr. 30.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2023) regnskap viste et overskudd på kroner 15 682,-. I inneværende år (2024) er det budsjettert med et underskudd på kroner 1 608 693,-. Underskuddet er som følge av rehabilitering av oppganger og soil-rør, økte kommunale avgifter m.m.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i Obos koster 500,-, og faktureres kjøper direkte.

### Dyrehold

Dyrehold må godkjennes av styret. Styret kan, etter søknad, gi beboerne tillatelse til å anskaffe (holde) hund eller katt.

### Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 87638386

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 570 kvm (Eiertomt)
Fellesarealene inkluderer en hyggelig og velholdt bakgård med et lysthus som beboerne fritt kan benytte. Lysthuset og bakgården kan også reserveres til private sammenkomster. Her har det tidligere blitt arrangert alt fra dåpsfeiringer og bryllup til en rekke bursdagsfeiringer. I lysthuset finnes kjøleskap og mulighet for storskjerm. Det finnes tre gassgriller til felles bruk samt en flott lekeplass som egner seg godt for småbarnsfamilier.

Borettslaget har egen sykkelgarasje, hvor leiligheten disponerer to plasser.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert boligområde på Torshov, midt i mellom Oslo sentrum og Marka. Boligen ligger sentralt til med kort gangavstand til alt av forretnings- og servicetilbud, men samtidig tilbaketrukket og avskjermet. Området er kjent for sine store, flotte og frodige parker som kan nytes av store og små. Kort gangavstand til blant annet anerkjente Torshovparken, Torshovdalen og Torshov kirkepark.

Leiligheten ligger midt mellom to parker (Torshovparken og Torshovdalen). I

Torshovparken er det minigolf, volleyballbaner, fotballbane og basketbanen samt utendørs treningsanlegg. På vinteren er det skøytebane i parken. For turglade sjeler er det kun få minutter til turstier og vakre naturområder langs Akerselven, og elven fører deg opp til flotte Marka eller ned til urbane sentrum. Langs elva finner du også minner og spennende industrihistorie. Velger du å ta trikken oppover mot Marka tar det kun 10 minutter før man kan nyte de rolige omgivelsene i naturen, og ikke minst de flotte skiløypene på vinterstid.

Flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet med både Coop Extra, Kiwi, Rema 1000, Coop Mega og søndagsåpen Joker og Bunnpris. Meget hyggelig lokal kafé/bakeri/pizzeria hos Åpent Bakeri i Hans Nielsen Hauges gate. Åpent Bakeri blir Lofthus Samvirkelag på kveldene og deres pizza er regnet som en av byens beste. Få minutters gange til Bruun Larsen og Lasarette vinbar, eller norgeskjente slakter Strøm-Larsen. I tillegg er det verdt å besøke Grisen på Torshov torg og Liminal.

Det florerer av kultur og servicetilbud i nærområdet. Det er en rekke småbutikker og spesialforretninger langs Vogts gate. Videre har Torshov flotte kulturtilbud som Soria Moria konseptet Nieu med scene og egen bar, Torshovteatret, og Trikkestallen med teater og koselig uteservering på sommerstid.

Kun ca. 10 min å gå til Storo storsenter som er Oslos største kjøpesenter med 130 butikker og flere restauranter. Det er et stort SATS-treningssenter på ca. 3.000 kvm i 4.etasje på senteret. Flere treningssentre finner du både i Grefsenveien, på Sagene og Myrens Sportssenter - Oslos råeste med klatreverket, treningssenter og flere squashbaner. Norges største kinosenter, ODEON Oslo, ligger midt mellom Handelshøyskolen BI og Storo Storsenter. Kinoen har hele 14 saler og en kul bar med loungeområde.

Busstoppet «Torshovparken» er 3 minutters gange unna, og her kjører 20-bussen mellom Skøyen og Galgeberg, samt 30 bussen mellom Bygdøy og Nydalen. Trikkestoppet Torshov ligger ca 7-8 min gange fra leiligheten.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 1962.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Bastia Eiendom kjøpte opp nabotomten (Torshovtoppen) i 2005. De ønsker å utvikle tomten, men alle planinitiativ de har fremlagt siden de kjøpte har blitt avslått, og per 13.04.2025 er det ingen pågående saker. Det de tidligere har søkt om er omregulering av tomten for bl.a. boligbygging.

Pågående byggesaker:
Torshov Kvartal 13 - Rehabilitering av 36 pipeløp med stålrør. Saksnummer 202455238
Johan Svendsens gate 3 - Utbygging av kjellerarealer og bruksendring. Saksnummer 202458120
Johan Selmers gate 1 - Bruksendring av bod til bolig, endring av planløsning og fasadeendring. Saksnummer 202551557
Johan Svendsens gate 17 - Bruksendring av deler av kjeller til bolig og fasadeendringer - H0103. Saksnummer 202553172
Edmund Neuperts gate 4 - Bruksendring, sammenføyning av kjeller til bolig, og fasadeendring. Saksnummer 202451404
Johan Svendsens gate 21 - Bruksendring av del av kjeller til hoveddel for ovenforliggende leilighet, utvidelse av kjellervinduer og endring av hovedbæresystem. Saksnummer 202117402
Ole Bulls gate 41 - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer - H0301. Saksnummer 202551925
Vossegata 17 - Midlertidig bruksendring. Saksnummer 202316925
Tverrbakken 4 - Fasadeendringer. Saksnummer 202459553
Ole Bulls gate 39 - Bruksendring av areal på loft til bolig, oppføring av takark og innsetting av takvindu. Saksnummer 202551241

## Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

## Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/225/386:
20.12.1958 - Dokumentnr: 520532 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.06.1961 - Dokumentnr: 510300 - Best om garasje/parkering

16.07.1986 - Dokumentnr: 43076 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

15.08.1922 - Dokumentnr: 900434 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TORSHOVGT 52B - UTGÅTT

## Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften,

og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

## Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

## Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

## Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 766,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - Kampanje bekjent kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 128,-

Samlet skal selger betale kr. 148 184,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. april 2025

### Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

### Megler 2

Sofie Berg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99399669

### Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

# Vossegata 46B

# Vossegata 46B

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 154 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Akademiet realfagsskole Oslo (...** | **3 min** |
| 160 elever, 12 klasser | 0.2 km |
| **Lilleborg skole (1-7 kl.)** | **6 min** |
| 295 elever, 24 klasser | 0.5 km |
| **Nordpolen skole (1-10 kl.)** | **11 min** |
| 655 elever, 36 klasser | 0.9 km |
| **Bentsebrua skole (8-10 kl.)** | **13 min** |
| 104 elever, 8 klasser | 1.1 km |
| **Sofienberg skole (8-10 kl.)** | **20 min** |
| 429 elever, 30 klasser | 1.7 km |
| **Foss videregående skole** | **17 min** |
| 600 elever, 20 klasser | 1.4 km |
| **Hersleb videregående skole** | **6 min** |

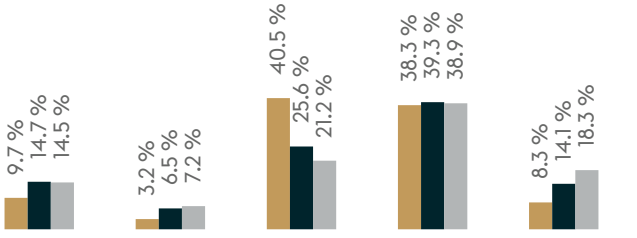
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Torshovparken** | **3 min** |
| Linje FB1, 20, 30 | 0.3 km |
| **Torshov i Vogts gate** | **8 min** |
| Linje 11, 12, 18 | 0.6 km |
| **Sinsen** | **14 min** |
| Linje 4, 5 | 0.9 km |
| **Grefsen stasjon** | **16 min** |
| Linje RE30, R31 | 1.3 km |
| **Oslo S** | **9 min** |
| Totalt 24 ulike linjer | 3.4 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Torshovtoppen barnehage (1-5 å...** | **2 min** |
| 63 barn | 0.2 km |
| **Torshovhagen Doremi barnehage ...** | **4 min** |
| 49 barn | 0.4 km |
| **Oskar Braaten barnehage (1-5 å...** | **4 min** |
| 40 barn | 0.4 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Lønnebakken/Torshovtoppen | 2 065 | 1 414 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 73/100

### Kvalitet på skolene

Bra 69/100

### Naboskapet

Høflige 62/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Torshovdalen | 5 min |
| Lilleborgbanen | 6 min |
| Myrens Sportssenter | 9 min |
| Mudo Torshov | 10 min |

*«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




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

# Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Vossegata 46B, 0475 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 386
Andelsnummer 26

**Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 65 m²**



**Befaringsdato:** 23.04.2025 **Rapportdato:** 25.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1213 **Referansenummer:** XV7212

**Autorisert foretak:** Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

## Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

**Rapportansvarlig**

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

**Medansvarlig**

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

# 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 bygningssakyndige 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 eksemplarfremstilling 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.



Vossegata 46B, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 386
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

# 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.

TG 0

**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.

TG 1

**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.

TG 2

**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.

TG 3

**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.

TG IU

**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

Bygningen ble bygget i 1960. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2024:
- Badet ble totaloppusset av Rørlegger og Boligkonsulenten AS .
- Satt inn ny vaskekum, vannlås og kjøkkenkran på kjøkkenet av Rørlegger og Boligkonsulenten AS .

2023:
- Lagt nye gulvplater fra IKEA på balkongen. (egeninnsats/dugnad)

2022:
-Malt alle overflater i boligen, samt byttet lister på soverom. (egeninnsats/dugnad)
- Elektriker gikk over uttak til lamper, skiftet wago i takbokser, byttet diverse stikkontakter, skiftet til dimmer i gang, og monterte diverse lamper. Dette ble utført av Elektro365.
- Montert app-styrte panelovner fra Mill på begge soverom og i stuen. Utført av Elektro365.

Borettslaget har pusset opp alle oppgangene (utført av Alfa Malermesterfirma AS i 2024), og oppgradert jordrør (utført av RK Rørfornying i 2023).

Opplysninger gitt av eier.

**Andelsleilighet - Byggeår: 1960**

UTVENDIG Gå til side

Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 6 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 96 cm.

Boligblokk bygget i 1960. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat og parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,54 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. laminat/finer benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Andelsleilighet**

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

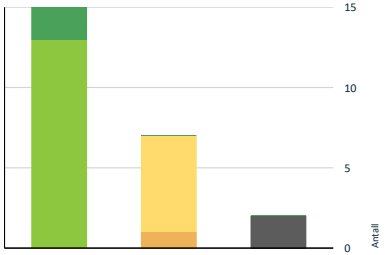


Vossegata 46B, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 386
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

## Oppsummering av avvik

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

**Andelsleilighet**

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side

**Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** Gå til side

**Utvendig > Balkongdør** Gå til side

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

**Våtrom > 3. etasje > bad > Ventilasjon** Gå til side

**Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**
1960

**Kommentar**
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

## UTVENDIG

### Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1987.

**Årstall:** 1987 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas lokal utbedring.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.

### Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 1985.

**Årstall:** 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting er 20 - 60 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må balkongdører skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydøstvendt balkong av betongkonstruksjoner på ca. 6 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 96 cm.



Vossegata 46B, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 386
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyden på rekkverket tilfredsstiller ikke dagens krav. "Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m".

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1960. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, antatt tekket med takstein (ikke besiktiget)

## INNVENDIG

### Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong. Gulv med laminat og parkett. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,54 m.

- Registreres ett lite svimerke i gulvet ved peis.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

Målt i stuen. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Radon

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

### Pipe og ildsted

Peis i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

### Innvendige dører

Glatte innerdører.

### Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

**Generell**

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

**Årstall:** 2024 **Kilde:** Faktura e.l

### 3. ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater vegger og himling**

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

### 3. ETASJE > BAD

**TG 1 Overflater Gulv**

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

### 3. ETASJE > BAD

**TG 1 Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Plastsluk

### 3. ETASJE > BAD

**TG 1 Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

### 3. ETASJE > BAD

**TG 2 Ventilasjon**

Naturlig ventilering via lufteluke.

**Vurdering av avvik:**
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat til felles kanaler for bygget.



Vossegata 46B, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 386
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning. Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk. Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 3. ETASJE > BAD

**TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

**Vurdering av avvik:**
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

**Konsekvens/tiltak**
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

**TG 1 Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. laminat/finer benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

### 3. ETASJE > KJØKKEN

**TG 2 Avtrekk**

Kjøkkenventilator med kullfilter.

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 1 Vannledninger**

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

**TG 1 Avløpsrør**

Det er avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

**TG 1 Ventilasjon**

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespaleter i vinduer.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er installert waterguard under vask på kjøkken.

## TG 0/1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i kjøkkenhjørne. (ikke besiketiget grunnet manglende tilkomst)

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

**Spørsmål til eier**

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ukjent**

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Bad:**
   **- Varmekabel, styrt av termostat.**
   **- 4 stk. LED-downlights, styrt av dimmer.**
   **- 2 stk. stikkontakter.**
   **- 1 stk. lampepunkt ved speil, styrt av bryter.**
   **Datert: 04.03.2024.**

4. 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**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**



Vossegata 46B, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 386
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapport

**Inntak og sikringsskap**

9. 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**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.**

    **Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

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

3. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

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

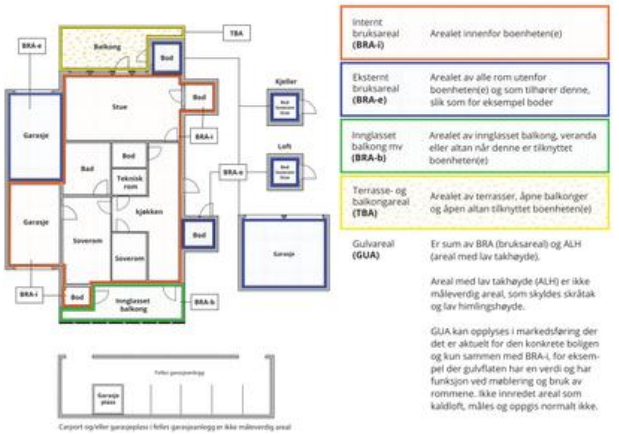
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.



Vossegata 46B, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 386
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Arealer

## Andelsleilighet

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| Loft | | 4 | | 4 | | 4 | 8 |
| 3. etasje | 65 | | | 65 | 6 | | 65 |
| Kjeller | | 9 | | 9 | | | 9 |
| **SUM** | **65** | **13** | | | **6** | **4** | **82** |
| **SUM BRA** | **78** | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Loft | | Loftbod | |
| 3. etasje | Entré, bad, 2 soverom, kjøkken, og stue | | |
| Kjeller | | Kjellerbod | |

**Kommentar**

Fellesareal:

- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 8 m².
- 2 stk. kjellerboder på henholdsvis ca. 4,2 m² og ca. 4,8 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se sammendrag for info.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

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

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

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Andelsleilighet** | 65 | 0 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.4.2025 | Marcus Bratland | Takstingeniør |
| | Sunniva Stenvik Greve | Kunde |

### Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 225 | 386 | | 0 | 3569.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Vossegata 46B, 0475 OSLO

**Hjemmelshaver**
Vossegata Borettslag. Org.nr. 948 471 663

### Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| /VOSSEGATA BORETTSLAG | 948471663 | | OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS | Sunniva Stenvik Greve og Scott Greve Brekke |

### Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
26

**Kommentar**
Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

### Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring ASA | 87638386 | | | |

**Kommentar**
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.



Vossegata 46B, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 386
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Tegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Megleropplysninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 25.04.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Vossegata 46B, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 386
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# 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 dampsperren 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.



Vossegata 46B, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 386
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i uppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/XV7212

## 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

## Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Brekke, Scott Greve | 9578-5993-4-3606768 | 2025-04-12 22:10:53 |
| Stenvik, Sunniva Norang | 9578-5999-4-3168448 | 2025-04-12 22:12:36 |

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
12. apr. 2025
Oppdragsnummer

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Vossegata 46B, 0475 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik St. Hanshaugen

**Selgere**
Sunniva Stenvik Greve, Scott Greve Brekke

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
17. juni 2022

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 87638386
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger og Bolig Konsulenten AS. Totalrenovering av bad april 2024.

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger og Bolig Konsulenten AS. Totalrenovering av bad april 2024.

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger og Bolig Konsulenten AS. Totalrenovering av bad april 2024.

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Oppussing av alle oppgangene i borettslaget (2024), rens av ventilasjonsanlegget (2022), oppgradering av piper (2019) og rehabilitering av tak, fasader og balkonger (2018). Alt arbeid utført i regi av borettslaget.

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elektroinnovasjon AS, utført elektrisk arbeid på bad i forbindelse med totalrenovering (2024). Elektro365, diverse småelektrisk arbeid som bytte av stikkontakter, bytte wago i takbokser, installerte panelovner og lamper (2022). Tidligere eier oppgir at de i sin eiertid monterte ny trådløs komfyrvakt for platetopp, koblet om koblingspunkt i hjørneskap på kjøkkenet, samt sikret ned stikkontakt for stekeovn fra 20 A til 16 A i sikringsskap. Utført av Oslo Elektriker Service AS.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Oppgradering av soilrør i regi av borettslaget. Utført av RK Rørfornying (2023).

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei



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

Nei

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**
Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**
Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**
Nei

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**
Nei

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**
Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**
Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**
Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**
Nei

**28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?**
Nei



**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**
Nei

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**
Nei

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**
Nei

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**
Nei

### Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer:**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Stenvik, Sunniva Norang** | **2025-04-12** | **Brekke, Scott Greve** | **2025-04-12** |

Identifikasjon

bankID Stenvik, Sunniva Norang

Identifikasjon

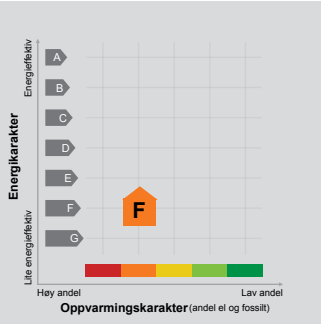
bankID Brekke, Scott Greve

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Vossegata 46B |
| Postnummer | 0475 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 225 |
| Bruksnummer | 386 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80559143 |
| Bruksenhetsnummer | H0301 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-106467 |
| Dato | 12.04.2025 |




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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

**Målt energibruk 4 666 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 4 666 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 1960 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 65 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

8451435 183/307 16.04.25

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 14.04.2025.

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | 183 Vossegata Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 948.471.663 |
| Andelseier: | Sunniva Stenvik Greve Scott Greve Brekke |
| Leieobjektnr: | 307 |
| Adresse: | Vossegata 46 B, 0475 OSLO |
| Andelsnummer: | 26 |
| Borettsinnskudd: | kr 8.700,– |
| Hjemmeside: | www.vossegata.no |

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 87638386.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Parkering: Borettslaget har garasjeplasser som leies ut etter lister. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med styret i borettslaget. Styret har vedtatt de som ønsker å lade elbil på sin garasjeplass får et strømtillegg på garasjeleien på kr 200,- per måned fra 1. september 2017.
- Utvidelse av andeler: Styret fikk fullmakt på ordinær generalforsamling 26.04.2012 å behandle søknader om utvidelse av andeler, jf sak A). Det er her snakk om evt bruk av bodareal i kjeller/loft. Kontakt styret ved eventuelle spørsmål.
- Tomt: Eiet tomt
- Fellesvaskeri: Borettslaget har fellesvaskeri i kjelleren som er gratis og som skal brukes i henhold til gjeldende regler. Det er installert en tidlås på strømmen i vaskeriet for å unngå vasking og tørking på natten.

### Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr | Type | Restsaldo | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| * HANBA1-94927030424 | A | 5.998.491,- | 23 år 6 md. | 12 | | Flyt | 6,24% |
| * HUS602-11433126 7 | A | 900.523,- | 3 år 6 md. | 2 | | Flyt | 4,64% |

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

**Felleskostnader:**
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.562,– pr. md.
Herav:

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 4.312,- |
| Balkong rehabilit. | 250,- |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings-pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|---|---|
| | 1.562,- | 10.912,- | 178.146,- | 176.676,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| Lånenummer | Restsaldo | Kapital-kostnader |
|---|---|---|
| * HANBA1-94927030424 | 150.995,- | 1.022,- |
| * HUS602-11433126 7 | 22.668,- | 605,- |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 174.000, (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 rådgiver Anne Solheim tlf.22 86 56 08 ev. pr. e-post: anne.solheim@obos.no.

### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han 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 forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Nina Vinje Vossegata 46 B, 475 OSLO, e-post: nina@ninavinje.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

**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 | kr | 6.570,– |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,– |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.212,– |

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. 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

**INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV**

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

**2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

**Noen viktige punkter:**
- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

**Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):**
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

**Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

**Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

**Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/.
  Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

**Oversikt over gebyrer fra 01.01.25**

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8.212,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8.212,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6.570,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 183
Vossegata Borettslag

### Velkommen til årsmøte i Vossegata Borettslag

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

**Dato for årsmøtet:**
13. mai 2024 kl. 17:30, Lysthuset i bakgården .

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av styre
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
**Styret i Vossegata Borettslag**

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

**Forslag til vedtak**

Håvard Pedersen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen. Protokollvitne(r) velges i møtet.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] valgt.



Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsrapport 2023 Vossegata Brl.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 7

## Valg av styre

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas  Haugen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hilde Lyng
- Ina Nandika Torp

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Nina Vinje

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Eivind Sponga

Sak 9

## Valgkomite

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Silje Mortensen og Sissel Jakobsen.

**Forslag til vedtak**

Silje Mortensen og Sissel Jakobsen er valgt.



# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Nina Vinje | Vossegata 46 B |
| Styremedlem | Thomas Haugen | Vossegata 46 E |
| Styremedlem | Eivind Sponga | Vossegata 46 A |
| Varamedlem | Hilde Lyng | Vossegata 46 C |

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

| | |
|---|---|
| Delegert | |
| Nina Vinje | Vossegata 46 B |
| Varadelegert | |
| Eivind Sponga | Vossegata 46 A |

**Valgkomiteen**

| | |
|---|---|
| Sissel Belgen Jakobsen | Vossegata 46 E |
| Silje Mortensen | Vossegata 46 A |

**Generelle opplysninger om Vossegata Borettslag**
Borettslaget består av 39 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Vossegata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948471663, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
225 386

Første innflytting skjedde i 1960. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Vossegata Borettslag har en ansatt.

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

**Kostnader**
Driftsinntektene for 2023 var på til sammen kr 2 235 728.

**Inntekter**
Driftskostnadene for 2023 var på til sammen kr 1 952 320.

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

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





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

**Større vedlikehold**
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 140 500 til større vedlikehold som omfatter rørfornying, oppussing av oppgang og vaskekjeller samt reparasjon av rekkverk oppganger.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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

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

**Lån**
Vossegata Borettslag har et annuitetslån i Husbanken med 4,49% flytende rente pr. 01.04.2024. Lånet er nedbetalt i 2028. I tillegg har borettslaget et annuitetslån i Handelsbanken med 6,24% flytende rente pr. 01.04.2024.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**
Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kr 87 850.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Vossegata Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. april 2024
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

**VOSSEGATA BORETTSLAG**
**ORG.NR. 948 471 663, KUNDENR. 183**

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **3 264 404** | **3 073 700** | **3 264 404** | **3 009 223** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 15 682 | 512 098 | 297 171 | -1 608 693 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 14 | 85 791 | 85 792 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -355 350 | -406 972 | -9 000 | -345 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -1 304 | -214 | 0 | 0 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **-255 181** | **190 704** | **288 171** | **-1 953 693** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **3 009 223** | **3 264 404** | **3 552 575** | **1 055 530** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 3 182 804 | 3 250 928 |
| Kortsiktig gjeld | -173 581 | 13 476 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **3 009 223** | **3 264 404** |





**VOSSEGATA BORETTSLAG**
**ORG.NR. 948 471 663, KUNDENR. 183**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 214 812 | 2 163 084 | 2 150 000 | 2 343 000 |
| Andre inntekter | 3 | 20 916 | 25 502 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **2 235 728** | **2 188 586** | **2 150 000** | **2 343 000** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -18 112 | -16 694 | -84 283 | -85 693 |
| Styrehonorar | 5 | -60 000 | -50 000 | -60 000 | -60 000 |
| Avskrivninger | 14 | -85 791 | -85 792 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 000 | -7 500 | -6 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -83 430 | -80 065 | -84 000 | -88 500 |
| Konsulenthonorar | 7 | -18 989 | -7 609 | -10 000 | -15 000 |
| Kontingenter | | -7 800 | -7 800 | -7 800 | -7 800 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -663 134 | -371 923 | -290 000 | -2 140 500 |
| Forsikringer | | -131 606 | -118 967 | -112 208 | -145 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -468 819 | -389 445 | -551 550 | -520 000 |
| Garasjer | | 0 | 0 | 0 | -115 000 |
| Energi/fyring | | -129 875 | -103 222 | -130 000 | -100 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -137 863 | -132 663 | -132 888 | -139 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -138 902 | -137 111 | -111 100 | -114 200 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 952 320** | **-1 508 792** | **-1 579 829** | **-3 538 693** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **283 408** | **679 793** | **570 171** | **-1 195 693** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 93 609 | 34 881 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -361 335 | -202 576 | -273 000 | -413 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-267 726** | **-167 695** | **-273 000** | **-413 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **15 682** | **512 098** | **297 171** | **-1 608 693** |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 15 682 | 209 489 | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 302 609 | | |

**VOSSEGATA BORETTSLAG**
**ORG.NR. 948 471 663, KUNDENR. 183**

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 4 214 146 | 4 214 146 |
| Tomt | | 318 996 | 318 996 |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 393 457 | 479 247 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 61 555 | 43 097 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **4 988 154** | **5 055 487** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Driftskonto OBOS-banken | | 244 948 | 390 408 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 937 856 | 2 860 520 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **3 182 804** | **3 250 928** |
| **SUM EIENDELER** | | **8 170 958** | **8 306 414** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 39 * 100 | | 3 900 | 3 900 |
| Opptjent egenkapital | | 225 171 | 209 489 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **229 071** | **213 389** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 7 359 428 | 7 714 778 |
| Borettsinnskudd | 16 | 348 840 | 348 840 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 17 | 60 037 | 42 883 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **7 768 305** | **8 106 501** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 42 277 | -114 765 |
| Skyldige offentlige avgifter | 18 | 1 607 | 1 604 |
| Påløpte renter | | 43 191 | 28 722 |
| Påløpte avdrag | | 67 608 | 70 963 |
| Påløpte kostnader | | 18 898 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **173 581** | **-13 476** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **8 170 958** | **8 306 414** |
| Pantstillelse | 19 | 12 243 640 | 12 243 640 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |





Oslo, 08.04.2024
Styret i Vossegata Borettslag

Nina Vinje/s/ Eivind Sponga/s/ Thomas Haugen/s/

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 1 860 544 |
| Balkong rehabilitering | 117 000 |
| Garasje | 105 600 |
| Loft | 65 610 |
| Kjeller utbygging | 41 842 |
| Eiendomsskatt | 24 616 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 215 212** |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

| | |
|---|---|
| Garasje | -400 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 214 812** |

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Eco AS - ladestrøm | 20 916 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **20 916** |

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Fri bolig | -68 400 |





| | |
|---|---|
| Naturalytelser speilkonto | 68 400 |
| Arbeidsgiveravgift | -18 112 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-18 112** |

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret og fordelen av fri bolig.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 370, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -18 989 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-18 989** |

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Kostnadsført tidligere avsatt kreditnota Front Entreprenør AS (2019) | -203 789 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -2 733 |
| Drift/vedlikehold VVS | -321 250 |
| Drift/vedlikehold elektro | -31 817 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -50 114 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -19 279 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -20 553 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -3 000 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -600 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-663 134** |

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -24 625 |
| Vann- og avløpsavgift | -275 080 |
| Feieavgift | -5 100 |
| Renovasjonsavgift | -164 014 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-468 819** |

**NOTE: 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -18 106 |
| Verktøy og redskaper | -3 307 |
| Driftsmateriell | -7 200 |
| Renhold ved firmaer | -65 373 |
| Snørydding | -27 256 |
| Andre fremmede tjenester | -5 853 |
| Trykksaker | -1 464 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -370 |
| Andre kontorkostnader | -252 |
| Porto | -280 |
| Bank- og kortgebyr | -2 455 |
| Velferdskostnader | -6 987 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-138 902** |

**NOTE: 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 005 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 78 640 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 12 964 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **93 609** |

**NOTE: 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -318 708 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -42 627 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-361 335** |

**NOTE: 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/Bokf.verdi 1960 | 1 942 400 |
| Oppskrevet 2004 (rehabilitering 2003) | 2 271 746 |
| **SUM BYGNINGER** | **4 214 146** |

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.225/bnr.386 M. flere
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr.105.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| Varmepumpe | | |
| Kostpris | 34 000 | |
| Avskrevet tidligere | -33 999 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin | | |
| Kostpris | 43 455 | |
| Avskrevet tidligere | -43 454 | |
| | | 1 |
| Vaskemaskin nr. 3 | | |
| Kostpris | 41 410 | |
| Avskrevet tidligere | -41 409 | |
| | | 1 |
| Benk | | |
| Tilgang 2021 | 20 344 | |
| Avskrevet tidligere | -13 563 | |
| Avskrevet i år | -6 780 | |
| | | 1 |
| Garasjeanlegg | | |
| Tilgang 1991 | 103 500 | |
| Avgang 1994 | -11 500 | |
| | | 92 000 |
| Ladestasjon for el bil | | |
| Tilgang 2020 | 117 000 | |
| Avskrevet tidligere | -70 200 | |
| Avskrevet i år | -23 400 | |
| | | 23 400 |
| Sykkelbod | | |
| Tilgang 2018 | 556 105 | |
| Avskrevet tidligere | -222 442 | |
| Avskrevet i år | -55 611 | |
| | | 278 053 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **393 457** |
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | | **-85 791** |

**NOTE: 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Handelsbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år. | | |
| Opprinnelig 2018 | -7 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 729 923 | |
| Nedbetalt i år | 124 328 | |
| | | -6 145 749 |
| Husbanken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2003 | -4 900 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 3 455 299 | |
| Nedbetalt i år | 231 022 | |

| | |
|---|---|
| | -1 213 679 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | **-7 359 428** |

**NOTE: 16**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 1960 | -340 900 |
| Utvidelse 2014 | -2 740 |
| Utvidelse 2019 | -5 200 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-348 840** |

**NOTE: 17**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -60 037 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-60 037** |

**NOTE: 18**
**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -1 607 |
| **SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** | **-1 607** |

**NOTE: 19**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 348 840 |
| Pantelån | 7 359 428 |
| Påløpte avdrag | 67 608 |
| **TOTALT** | **7 775 876** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 4 214 146 |
| | 318 996 |
| **TOTALT** | **4 533 142** |





**Annen informasjon om borettslaget**

**Styret**
Styret kan kontaktes på e-post: vossegata@styrerommet.no. I tillegg kan man komme i kontakt med styret på Vibbo.

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Styrets arbeid**
2023/24 har vært et år med mange prosjekter, noen er ferdigstilt, andre pågående.

Juli 23: Asfalt flekking ved "Alt av asfalt AS"

August 23 Sommerfest. Litt beskjedent oppmøte men hyggelig for de som deltok

August 23: Enighet i styre om å legge om strukturen på Elbil ladingen. Vi vil kjøpe ut ladebokser. Blant annet på grunn av vanskeligheter som oppstår når eiere av bokser flytter ut. Styret holder fortsatt på med å finne en ny løsning på dette.

August 23: Hadde fellesmøte med nabo styrene, vi ble enige om å prøve å møtes et par ganger i året. Det var også enighet om å snakke sammen rundt større prosjekter.

September 23r: Start anbudsinnhenting for maling av oppganger , rep av gelender og soil oppgradering.

Oktober/ November 23: Gjennomført prøveoppgang på soil oppgradering med RK rørfornying.

November 23: Søkt og fått innvilget støtte fra Enova til energikartlegging av bygningsmassen. Dette er starten på å undersøke verdien av å investere i solceller på taket som ble stemt for ved generalforsamling våren 2023. Spennende å se hva de kommer frem til i rapporten som vi venter på mot slutten av mai 2024.

Januar/ februar 24: Oppstart soiloppgradering for resten av borettslaget. Dette er i hovedsak ferdigstilt noen leiligheter med avvik gjenstår pr. mai 2024,dette jobber styret med.

Februar24: Reparasjon/oppgradering av gelender inne i og utenfor oppgangene.

Mars / April 24: Maling av oppganger for å få et friskere inngangsparti. Alfa malermester

April 24: Oppgradering av ekstra gjestetoalettet i kjelleren, med oppmaling og montering av vask med egen varmtvannstank.

**Forsikring**
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87638386. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også

veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

| | | |
|---|---|---|
| 2023 - 2023 | Oppsett av bommer for å hindre parkering i bakgård<br>Stedvis utbedring av asfalt<br>Forprosjekt rørfornying | |
| 2019 - 2019 | Oppgradering av piper | Installasjon av stålrør pipe A2 og E3, muring av kratre og andre skader piper A1-E3. Installasjonen er tilknyttet skorsteinstypen teglstein. |
| 2018 - 2018 | Ny sykkelbod | |
| 2018 - 2018 | Rehab. av tak, fasader og balkonger | Fasaden ble malt i fargen gul med grå detaljer. Dette ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 21.06.2018. |
| 2017 | Flytting av søppelkasser | |
| 2017 | Utskiftning av kledning garasje | |
| 2016 | Drenering av garasje | |
| 2016 | Ny sandkasse og ny huske | |
| 2014 | Nye postkasser i alle oppganger | Nye postkasser i alle oppganger |
| 2013 | Dører/låssystem+ utbedre lekk balkonger | Nye dører og låssystem på samtlige ytterdører og utebod dører.<br><br>Forsøk på utbedring av lekkasje ved balkonger. |
| 2012 | Drenering garasje + nytt dekke | Drenering og nytt dekke i fem garasjer |
| 2011 | Låsskift garasje/boder+lysthusoppussing | Skiftet låser på garasjer og boder v/inngangsdørene. |





| | | |
|---|---|---|
| | | Lysthuset fikk panel og ble malt innvendig, samt fikk støpt betonggulv. |
| 2010 | Nye porttelefoner+ lysthus + vaskemaskin | Nye porttelefoner og bygging av "lysthus" i hagen.<br><br>Utskiftning av vaskemaskin i fellesvaskeriet. |
| 2009 | Uteboder, garasjer, husker | Hetter på luftsjaktene i utebodene.<br>Malt utebodene innvendig.<br>Vedlikehold av garasjene.<br>Nye husker til huskestativene. |
| 2008 | Innglassing av portners balkong | |
| 2007 | Utomhus + brannsikring | Opparbeidelse av avfallsanlegg for søppel og papir. Opparbeidelse av fellesområdet bak garasjene og fjerning av busker.<br><br>Installering av brannslanger og nye brannvarslere i samtlige leiligheter. |
| 2006 | Avfallsanlegg + utelys | Opparbeidelse av avfallsanlegg for papir.<br><br>Utskifting av utelys. |
| 2005 | Oppganger + garasjeanlegget | Oppusset oppgangene og malt garasjeanlegget. |
| 2004 | Utskiftning av garasjeportene | |
| 2003 | Utomhus | Oppgradering av uteanlegget med nye heller og beplantning. Asfaltering av innkjørslene til oppgangene, samt oppgradering av sandkassene. |
| 2002 | Fasaderehabilitering + nye balkonger | |
| 1999 | Oppgradering av kabeltv-anlegget. | |
| 1998 | VVS | Rehabilitering av spillvannsledninger og utskifting av stoppekraner. |
| 1996 | El-anlegg og utomhus | El.hovedtavle byttet, rehabilitering av alle sikringsskap, nye stigledninger.<br><br>Rehabilitering av alle el. anlegg i vaskekjeller, demontert alle gamle myntapparater.<br><br>Dugnad hvor det ble satt opp gjerde mellom grøntanlegg og garasjer. |
| 1995 | Fasade, tak og utomhus | Reparasjoner av fasadesprekker.<br><br>Utskiftning av takbeslag.<br><br>Ny sandkasse, huske og gyngehest. Dette ble satt opp på dugnad. |
| 1994 | Sykkelskur og entredører | Innkjøpt sykkelstativ i avlåstbar skur. |

| | | |
|---|---|---|
| | | Byttet entredører til alle leiligheter. |
| 1993 | Bygget leskur | |
| 1989 | Nye vinduer med isolerglass | |

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24
**Selskapsnummer:** 183 **Selskapsnavn:** Vossegata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____

**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.

## Protokoll til årsmøte 2024 for Vossegata Borettslag

**Organisasjonsnummer**: 948471663
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 17:30, Lysthuset i bakgården .

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

**Forslag til vedtak:**
Håvard Pedersen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

### 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

**Forslag til vedtak:**
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

### 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Som protokollfører foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen. Protokollvitne(r) velges i møtet.

**Forslag til vedtak:**
Som fører av protokollen ble borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen valgt. Som protokollvitner ble Hanne Iglebæk Christensen og Hilde Lyng valgt.

✓ **Vedtatt.**

### 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes



✓ **Vedtatt.**

### 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Vedtatt.**

### 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

✓ **Vedtatt.**

### 7. Valg av styre

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Thomas Haugen

Følgende stilte til valg:
Thomas Haugen

**Varamedlem (1 år)**
Følgende ble valgt:
Hilde Lyng
Ina Nandika Torp

Følgende stilte til valg:
Hilde Lyng
Ina Nandika Torp

### 8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Delegat (1 år)**
Følgende ble valgt:
Nina Vinje

Følgende stilte til valg:

Nina Vinje

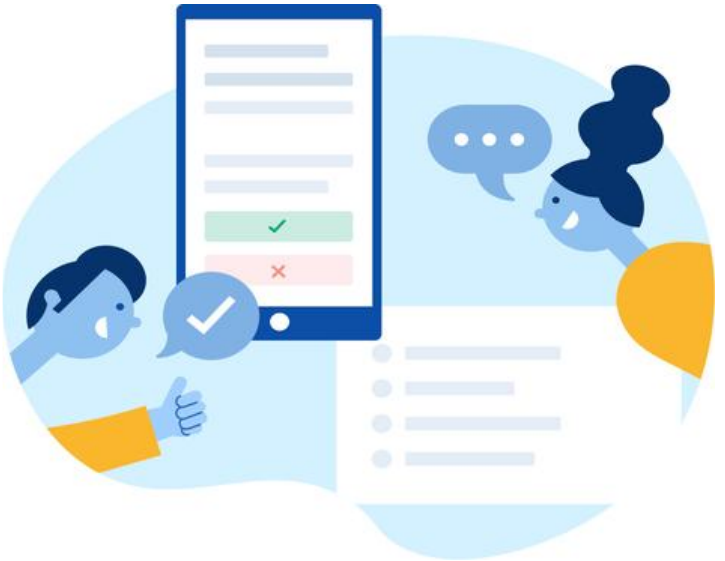
**Varadelegat (1 år)**
**Følgende ble valgt:**
**Eivind Sponga**

Følgende stilte til valg:
Eivind Sponga

## 9. Valgkomite

Som valgkomite for 1 år foreslås Silje Mortensen og Sissel Jakobsen.

> **Forslag til vedtak:**
> Silje Mortensen og Sissel Jakobsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**



# Ekstraordinært årsmøte 2023

Vossegata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. mai - 19. mai 2023

## Velkommen til årsmøte i Vossegata Borettslag

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 15. mai kl. 11:00 og lukker 19. mai kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/183

**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.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Oppussing av oppganger
5. Utredning av solceller på tak

Med vennlig hilsen,
**Styret i Vossegata Borettslag**

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver Håvard Pedersen.

**Forslag til vedtak**
Håvard Pedersen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitner foreslås Geir Sethre og Tanja Nordberg.

**Forslag til vedtak**
Geir Sethre og Tanja Nordberg 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

## Oppussing av oppganger

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Vegger og tak i oppgangene kan trenge et malingsstrøk. Gelender i E-oppgangen er brukket mellom 3. og 4. etg. Vi opplever at dette forsterker jalling fra gelendrene når de brukes. Mulig dette også gjelder andre oppganger.

**Forslag til vedtak**
Oppgangene males og gelendre repareres der det er behov

Sak 5

## Utredning av solceller på tak

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Solcellepaneler på tak gir muligheter for lavere strømutgifter for beboere og borettslag, inntekter ved salg av overskuddsstrøm og er bidrag til å imøtekomme behovet for mer strømproduksjon. Vårt tak mot vest har svært gode solforhold, og det finnes muligheter for økonomisk støtte til å installere solceller.

**Forslag til vedtak**
Styret utreder muligheter for å etablere solcellepaneler på taket mot vest, og kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for ny avstemning hvis det viser seg å være aktuelt å gå videre med dette

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 15.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 19.05.23
**Selskapsnummer:** 183 **Selskapsnavn:** Vossegata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Håvard Pedersen er valgt.

☐ For
☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Geir Sethre og Tanja Nordberg er valgt.

☐ For
☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Oppussing av oppganger**

Oppgangene males og gelendre repareres der det er behov

☐ For
☐ Mot

**Sak 5 Utredning av solceller på tak**

Styret utreder muligheter for å etablere solcellepaneler på taket mot vest, og kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for ny avstemning hvis det viser seg å være aktuelt å gå videre med dette

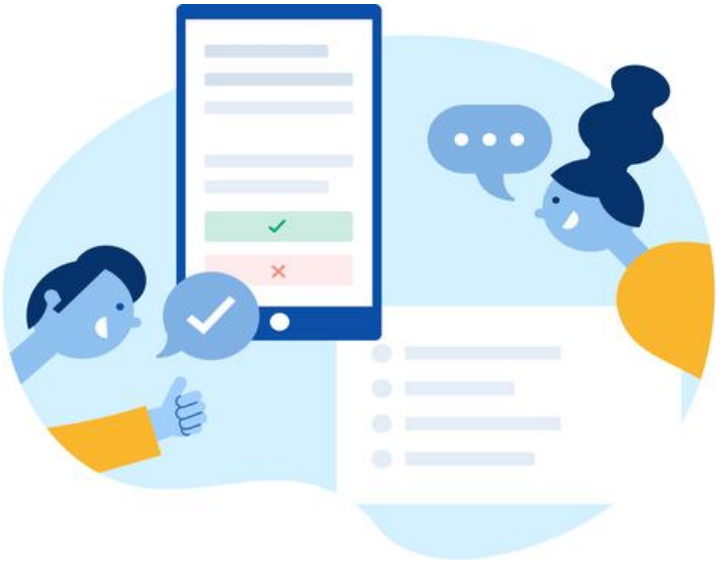
☐ For
☐ Mot

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**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.



# Ekstraordinært årsmøte 2023

Vossegata Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 17. oktober - 20. oktober 2023

## Velkommen til årsmøte i Vossegata Borettslag

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 17. oktober kl. 09:00 og lukker 20. oktober kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/183

**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.

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av nytt styremedlem

Med vennlig hilsen,
**Styret i Vossegata Borettslag**

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås borettslagets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

**Forslag til vedtak**

Håvard Pedersen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Som protokollvitner foreslås Stephen Evans og Geir Sethre.

**Forslag til vedtak**

Stephen Evans og Geir Sethre 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

## Valg av nytt styremedlem



Ettersom tidligere styremedlem Magne Bondkall har flyttet fra borettslaget må vi velge nytt styremedlem. Nytt styremedlem velges for perioden frem til neste Generalforsamling i 2024. Varamedlem Thomas Haugen har takket ja til vervet som styremedlem.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas  Haugen

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 17.10.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.10.23
**Selskapsnummer:** 183 **Selskapsnavn:** Vossegata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Håvard Pedersen er valgt.

☐ For
☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Stephen Evans og Geir Sethre er valgt.

☐ For
☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

**Sak 4 Valg av nytt styremedlem**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Thomas Haugen



**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

# Vedtekter

for Vossegata borettslag org nr 948 471 663
vedtatt på generalforsamling den 15.06.2006.
Endret på generalforsamling den 21.05.2013.
Endret på generalforsamling den 23.05.2019
Endret på generalforsamling den 03.05.2022

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Vossegata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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



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

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

### 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

### 3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn

under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

**4. Borett og overlating av bruk**

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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



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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

**4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

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

(3) Andelseiere plikter å melde fra til styret ved bygningsmessige endringer inkludert for eksempel bærevegger, lettvegger, ildsteder, sluk m.m.

(4) Ethvert inngrep som påvirker bygningens bærekonstruksjon må være godkjent av både Plan og bygningsetaten og av styret.



**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

**6-1 Felleskostnader**
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

**6-2 Betaling av felleskostnader**
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

**6-3 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.



## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

**7-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**7-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

**7-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

**9. Generalforsamlingen**

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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



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

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møterett**
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# HUSORDENSREGLER

# for

# VOSSEGATA BORETTSLAG

Med endring fra generalforsamling 13.05.03
Med endring fra generalforsamling 25.05.05
Med endring fra generalforsamling 07.05.15

## § 1 FORMÅL

Husordensreglene skal

- sikre seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene i sameiets trivsel
- regulere forhold som kan være til sjenanse for andre
- skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge

## § 2 RO

Det skal som hovedregel være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00. Musikkanlegg skal dempes vesentlig i samme tidsrom.

- Skal man holde selskap eller fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden varsles i god tid på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyd bærer godt mellom seksjonene.
- Banking/hamring og/eller bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl 20.00 og 08.00 på hverdager eller mellom kl. 20.00 og 10.00 i helger og på helligdager.
- Skal det foregå støyende arbeid utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid.
- Arbeider som vil vare mer enn en uke og vil kunne medføre støy og/eller støvplager for andre i sameiet, skal på forhånd godkjennes av styret.

## § 3 SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkete poser og plasseres i søppelcontainere i søppelrommet merket *Restavfall.* Papiravfall legges i søppelkontainer merket *Papir.*

- Renholdsarbeiderne tar kun med seg avfall som er lagt i disse.
- Papiravfall plasseres i containere merket *Papir*
- Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver seksjonseier/beboer/leietaker selv kjøre bort til avfallsplass.
- Henstilling av søppel i fellesarealene er ikke tillatt.
- Ved oppussing av leiligheter plikter beboer å vaske/rydde fellesarealer som oppganger, hage og innkjørsel for byggestøy og annet avfall som er kommet til under prosessen.

## § 4 BRANNVERN

- Den enkelte andelseier er forpliktet til enhver tid å holde røykvarsler og brannslokker i sin bolig i orden. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktighet.
- Beboerne må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak, samt regler for bruk og lagring av ildsfarlige væsker i bolig, kjeller og garasjeanlegg.
- Møbler og annet skal ikke plasseres i rømningsvei. Dette gjelder oppganger, etasjeplan, kjellerganger og andre fellesrom. Vedtaket er fattet etter befaring av Oslo Brann- og redningsetat (OBRE).

## § 5 INDRE/YTRE VEDLIKEHOLD

- Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen bolig. I vedtektene er vedlikeholdsplikten nærmere definert.

## § 6 FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å ha noe stående på eller i fellesarealet som vil kunne være til hinder for rengjøring eller ferdsel.

- Det er ikke tillatt å hensette motorvogn på utvendige fellesarealer, med mindre parkeringen er kortvarig og skjer i forbindelse med flytting, syketransport e. l.
- Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer o.l. skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes kjellerbod eller seksjon.
- Oppbevaring av mat i kjellerboder er ikke tillatt da dette kan tiltrekke seg skadedyr.
- Utgangsdørene og dører til fellesrom skal holdes låst, samt at lys slukkes når man forlater fellesrom og boder. Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til risting av sengeklær, tepper o.l.
- All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som skillevegger, parabolantenner, antenner o.l. må på forhånd godkjennes av styret.
- Uønsket reklame fra postkassene skal ikke kastes i oppgangen.
- Styret har anledning til å innkalle til dugnad med normalt minst 3 ukers varsel.

## § 7 FELLES VASKERI

- Regler for bruk og behandling av maskiner og utstyr i vaskerienes kal følges nøye.
- Beboere som ikke overholder reglene for bruk av vaskeriet kan bli nektet adgang.

## § 8 UTENDØRS FELLESAREALER

Ved benyttelse av fellesarealene utendørs skal det tas hensyn til andre beboere. § 3 gjelder også ved bruk av fellesarealene.

- Enhver må selv rydde etter seg.
- Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill.

## *§ 9 BALKONGER*

- Bruk av kullgrill – også engangsgrill – er ikke tillatt. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill.
- Beboere oppfordres til å vise hensyn med støy, røyking og annet når de oppholder seg på balkonger, terrasser og ved inngangspartier.

## *§ 10 DYREHOLD*

Styret kan, *etter søknad*, gi beboerne tillatelse til å anskaffe (holde) hund eller katt. Tjenestehunder så som blindehunder, lavinehunder, ambulansehunder og politihunder skal prioriteres. Tillatelsen gjelder kun det dyr det er søkt for, og den som gis tillatelse til dyrehold må undertegne en spesiell erklæring. Misligholdelse fører normalt til at styret trekker tillatelsen tilbake.

Dyrebesitter må kjenne til politivedtektene for Oslo om båndtvang og utvise alminnelig god dyrerøkt. Beboerne er også ansvarlig for sine besøkende på disse punkter. Foring av dyr og fugler utendørs er forbudt, da mat til fuglene trekker rotter og mus til eiendommen.

Husk hundepose!

## *§ 11HENVENDELSER TIL STYRET*

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig enten pr brev eller pr. e-post til styreleder.

- Eventuell klage på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre spesielle forhold bør først rettes direkte til naboen selv.

## *§ 12 GARASJEVEDTEKTER*

- Se egne regler på www.vossegata.no

**Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på nettsiden www.vossegata.no.**

## *§ 12 GARASJEVEDTEKTER Vossegata Borettslag*

1. ### *Bruksområde garasjer*
   Garasjene skal avlaste parkeringsbehovet til andelseierne i borettslaget, **og skal kun benyttes til parkering av biler og/eller motorsykler.** Borettslaget krever at garasjen skal brukes til bilen, og ikke til annet utstyr som forutsetter at bilen må stå ute. Hvis beboers behov for garasjeplassen opphører, plikter leietaker å stille garasjen til disposisjon for de øvrige andelseierne i borettslaget. Kjøretøy som parkeres i garasjen må være registrert på andelseiere i Vossegata 46. Garasjer i borettslaget er et knapphetsgode. Borettslaget krever derfor at leieforholdet opphører innen den frist borettslaget oppgir, dersom leietaker selv ikke har bil.

2. ### *Tildeling og utleie*
   Andelseiere som ønsker å leie garasje kan levere søknad til styret. Dersom det er venteliste skjer tildeling etter ansiennitet, med utgangspunkt i søknadsdato Overdragelse av garasjeplasser som skjer uten styrets samtykke, er ugyldige. Dersom slik overføring skjer, vil styret anse garasjeplassen som ledig og tildele plassen etter den vanlige rutinen.

3. ### *Bruksoverlating*
   Garasjene kan ikke bruksoverlates.

4. ### *Leiekontrakt*
   Andelseiere som leier garasjeplass skal undertegne en leiekontrakt. Andelseier og borettslaget beholder hvert sitt eksemplar av leiekontrakten.

5. ### *Forsikring*
   Garasjene inngår i borettslagets bygningsforsikring og dekker brann og skade på bygningen. Skader forvoldt av leietaker må dekkes av andelseiers egen forsikring.

6. ### *Oppsigelse*
   **Leiekontrakten er oppsigelig:** for leietaker gjelder en oppsigelsestid på 3 måneder, for borettslaget gjelder en oppsigelsestid på 6 måneder. Ved mislighold at leiekontrakten gjelder de frister borettslaget fastsetter i hver enkelt sak. Ved oppsigelsestidens utløp betales garantibeløpet tilbake til andelseier.

Vedlegg:

# Tillatelse til dyrehold i Vossegata Borettslag

Undertegnede_____, andelseier av leilighet_____

søker herved om rett til å holde

- ☐ Hund
- ☐ Katt

(eet kryss) på følgende betingelser:

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.

6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

Oslo den _____

_____ _____

Underskrift Andelseier Underskrift Medeier

**Styrets påtegninger**

Styret har d._____ sendt ut skriftlig varsel til alle naboer i oppg _____ og pr.

d._____ mottatt _____ innvendinger. (det må gis mindst tre ukers frist)

- ☐ Styret gir tillatelsen på de underskrevne vilkår.
- ☐ Styret avslår søknaden på grunn av:

_____

_____

Oslo den _____ _____

Underskrift styreleder

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DIMENSJON AS
Hovfaret 13
0275 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 16.08.2022 |
|---|---|---|---|
| Miad Ahmadyar | 202209662 - 5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Malin Hestnes Brueland | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | VOSSEGATA 46C | Eiendom: | 225/386/0/0 |
| Tiltakshaver: | Elise Oseid | Søker: | DIMENSJON AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

## Ferdigattest – Vossegata 46 C

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bærevegg, mottatt 29. juli 2022.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202209662** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan og snitt | E-1 | 24.06.2022 | 1/6 |

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Malin Hestnes Brueland - saksbehandler***
***Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Elise Oseid, Vossegata 46 C, 0475 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OSLO BYGGMESTER SERVICE AS
Oslovegen 476
2100 SKARNES

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 14.06.2022 |
|---|---|---|---|
| Thor Rosanoff | 202205195 - 5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Andreas Juul Bergene | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | VOSSEGATA 46D | Eiendom: | 225/386/0/0 |
| Tiltakshaver: | Arnljot Driveklepp Lien | Søker: | OSLO BYGGMESTER SERVICE AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

## Ferdigattest - Vossegata 46 D

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpningen i bærevegg, mottatt 09.06.2022.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202205195 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan | | 01.04.2022 | 1/6 |

### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/



Vennlig hilsen

***Andreas Juul Bergene - saksbehandler***
***Jetmir Sabani - for enhetsleder Sophie Sterud***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Arnljot Driveklepp Lien, Frydelundgata 8 B, 0169 OSLO

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

POCO ARKITEKTUR - HIT HENRIK IRMINGER THOMASSEN
St. Olavs gate 5B
0165 OSLO

Dato: 26.03.2020

Deres ref.: HENRIK IRMINGER THOMASSEN | Vår ref.: 201903546-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Edvard Bondi Knowles | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | VOSSEGATA 46B | Eiendom: | 225/386/0/0 |
| Tiltakshaver: | Einar Tørnquist Johansen | Adresse: | VOSSEGATA 46B, 0475 OSLO |
| Søker: | POCO ARKITEKTUR - HIT HENRIK IRMINGER THOMASSEN | Adresse: | St. Olavs gate 5B, 0165 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Ferdigattest - Vossegata 46 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller, mottatt 20.03.2020.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201903546 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | | | 1/10 |
| Snitt A-A | | 01.03.2019 | 1/16 |
| Snitt B-B | | 01.03.2019 | 1/18 |
| Plan kjeller | | 30.04.2019 | 6/2 |
| Plan 1. etasje | | 30.04.2019 | 6/3 |
| Snitt AA' | | 30.04.2019 | 6/4 |
| Fasade sør | 06 | 06.05.2019 | 8/2 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by vest

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
Einar Tørnquist Johansen, VOSSEGATA 46B, 0475 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ATEK INGENIØRTJENESTER ASBJØRN TONHOLT
Midtveien 25
1592 VÅLER I ØSTFOLD

Kopi til:
Nina Vinje, Vossegata 46 B, 0475 OSLO, nina@ninavinje.no

Dato: 03.01.2017

| Deres ref.: | Vår ref.: 201610477-14<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Ole Marius Manskow Løken | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | VOSSEGATA 46B | Eiendom: | 225/386/0/0 |
| Tiltakshaver: | Nina Vinje | Adresse: | Vossegata 46 B, 0475 OSLO |
| Søker: | ATEK INGENIØRTJENESTER ASBJØRN TONHOLT | Adresse: | Midtveien 25, 1592 VÅLER I ØSTFOLD |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

# Ferdigattest - Vossegata 46 B

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innlemming av kjellerareal i leilighet H0102, mottatt 01.01.2017.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201610477 | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Snitt | A30-01 | 15.09.2016 | 9/15 |
| Plan kjeller og 1 etasje | A-3 | 15.09.2016 | 11/3 |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.01.2017 av:

Ole Marius Manskow Løken - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DIMENSJON AS
Hovfaret 13
0275 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 16.08.2022 |
|---|---|---|---|
| Miad Ahmadyar | 202209662 - 5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Malin Hestnes Brueland | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | VOSSEGATA 46C | Eiendom: | 225/386/0/0 |
| Tiltakshaver: | Elise Oseid | Søker: | DIMENSJON AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

## Ferdigattest – Vossegata 46 C

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving av bærevegg, mottatt 29. juli 2022.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202209662** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan og snitt | E-1 | 24.06.2022 | 1/6 |

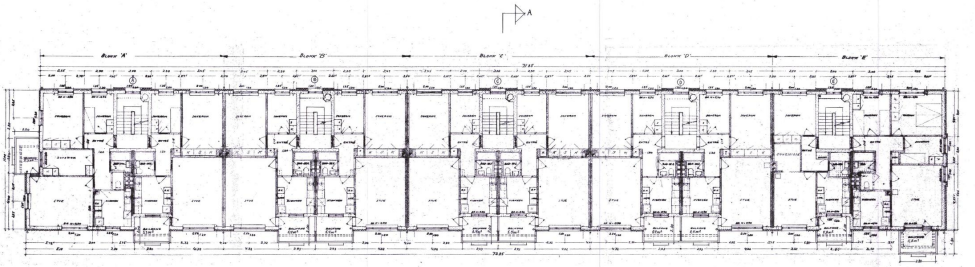
### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

***Malin Hestnes Brueland - saksbehandler***
***Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Elise Oseid, Vossegata 46 C, 0475 OSLO



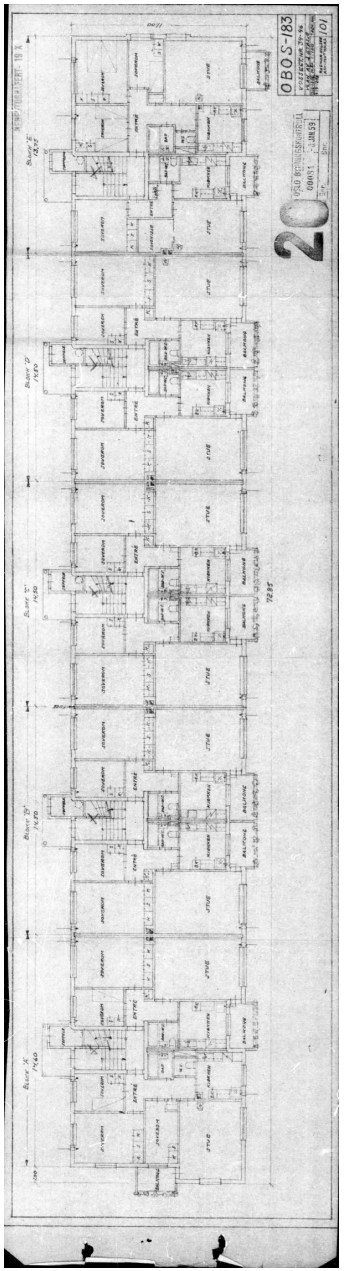


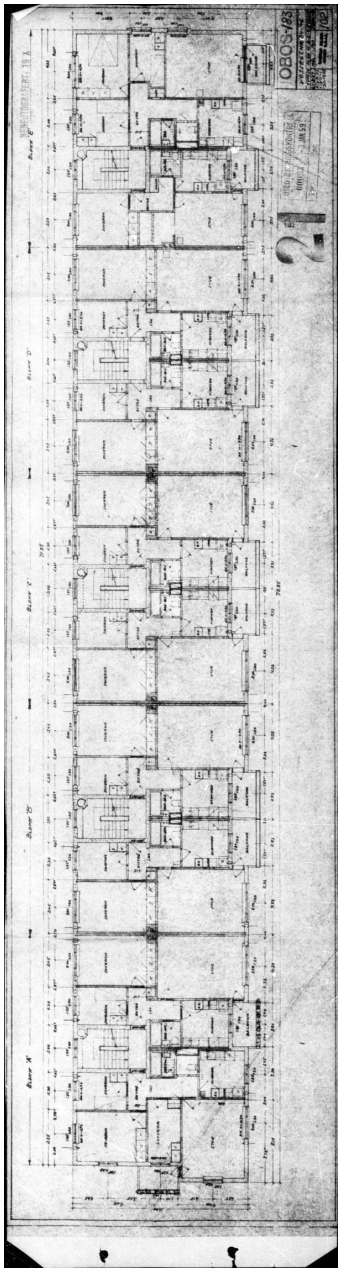

1

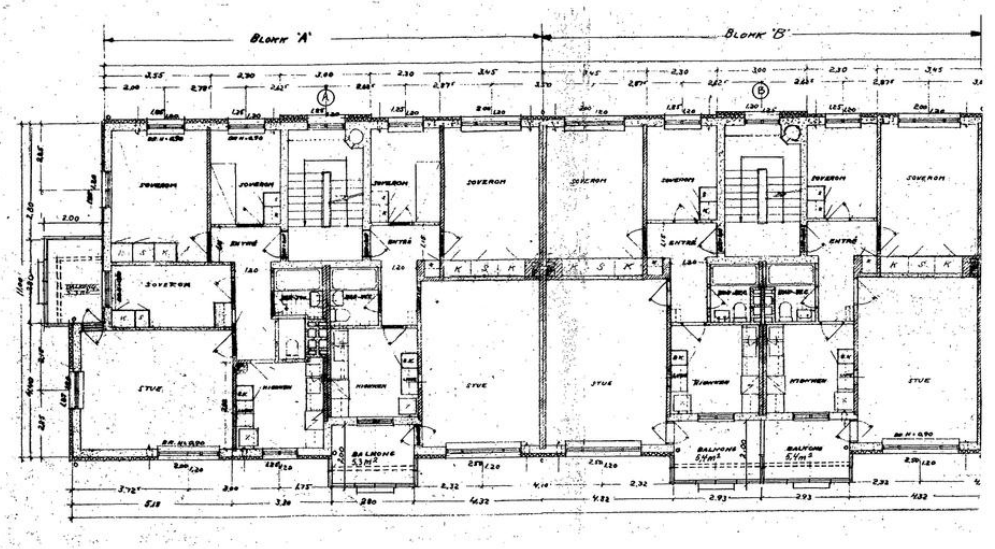
| REV | DATO | REV. BESKRIVELSE | ENDR. |
|---|---|---|---|

BYGGHERRE
VOKSENSATA BORETTSLAG
PROSJEKT
FASADEREHABILITERING
TEGNINGSINNHOLD
ETASJEPLAN
SKALA 1:100 (A1) 1:200 (A3)
TEGN. KONTR.
DATO 06.05.2020 SIGN.

K.E. LARSSON A.S


20
OBOS-183


21
OBOS-183



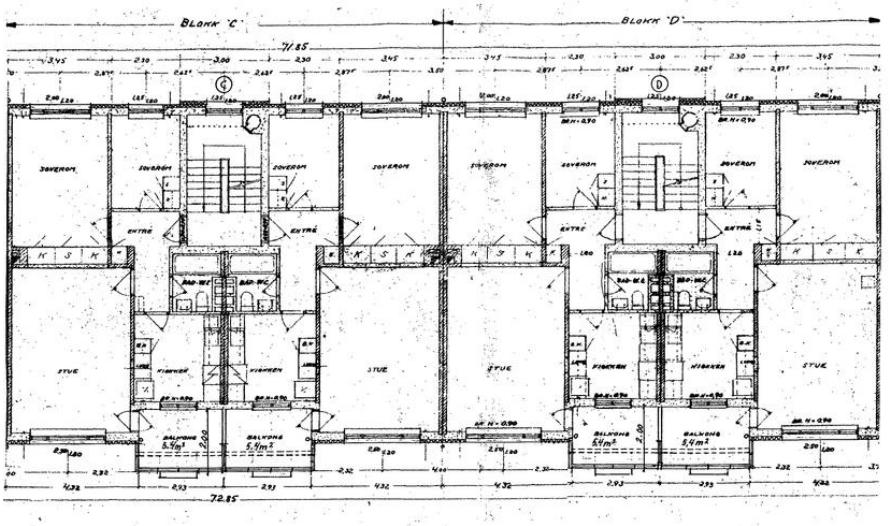

PLAN,BLOKK A,B MED INNGLASSET BALKONG

ORDRE NR.:

FARGE: RAL 9010

C:\DATABASE\DRAWING\3-1255A

| | |
|---|---|
| VOSSEGATA 46,Gnr.255-Bnr.386 | DATO: 181005 |
| INNGLASSING AV BALKONGER | SIGN: SN |
| PLAN, BLOKK A,B MED INNGLASSET BALKONG | MÅL: 1:100 |
| BALKONGSYSTEMER a.s<br>Bernt Ankers vei 1, 2010 Strømmen<br>Tlf. 63801784 – Fax 63801794 | 3-1255A<br>Rev. 0 |




PLAN,BLOKK C,D MED INNGLASSET BALKONG

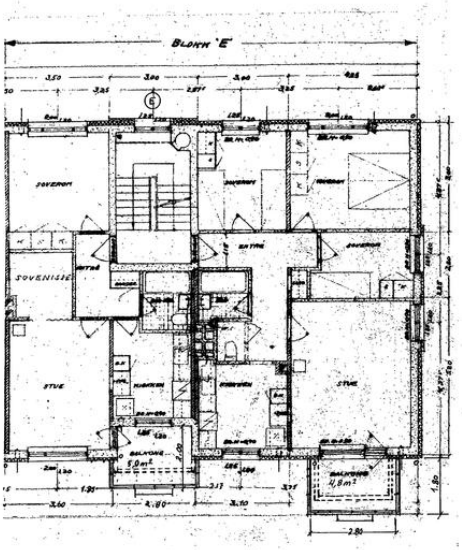
ORDRE NR.:

FARGE: RAL 9010

C:\DATABASE\DRAWING\3-1256A

| | |
|---|---|
| VOSSEGATA 46,Gnr.255-Bnr.386 | DATO: 181005 |
| INNGLASSING AV BALKONGER | SIGN: SN |
| PLAN, BLOKK C,D MED INNGLASSET BALKONG | MÅL: 1:100 |
| BALKONGSYSTEMER a.s<br>Bernt Ankers vei 1, 2010 Strømmen<br>Tlf. 63801784 – Fax 63801794 | 3-1256A<br>Rev. 0 |

E12



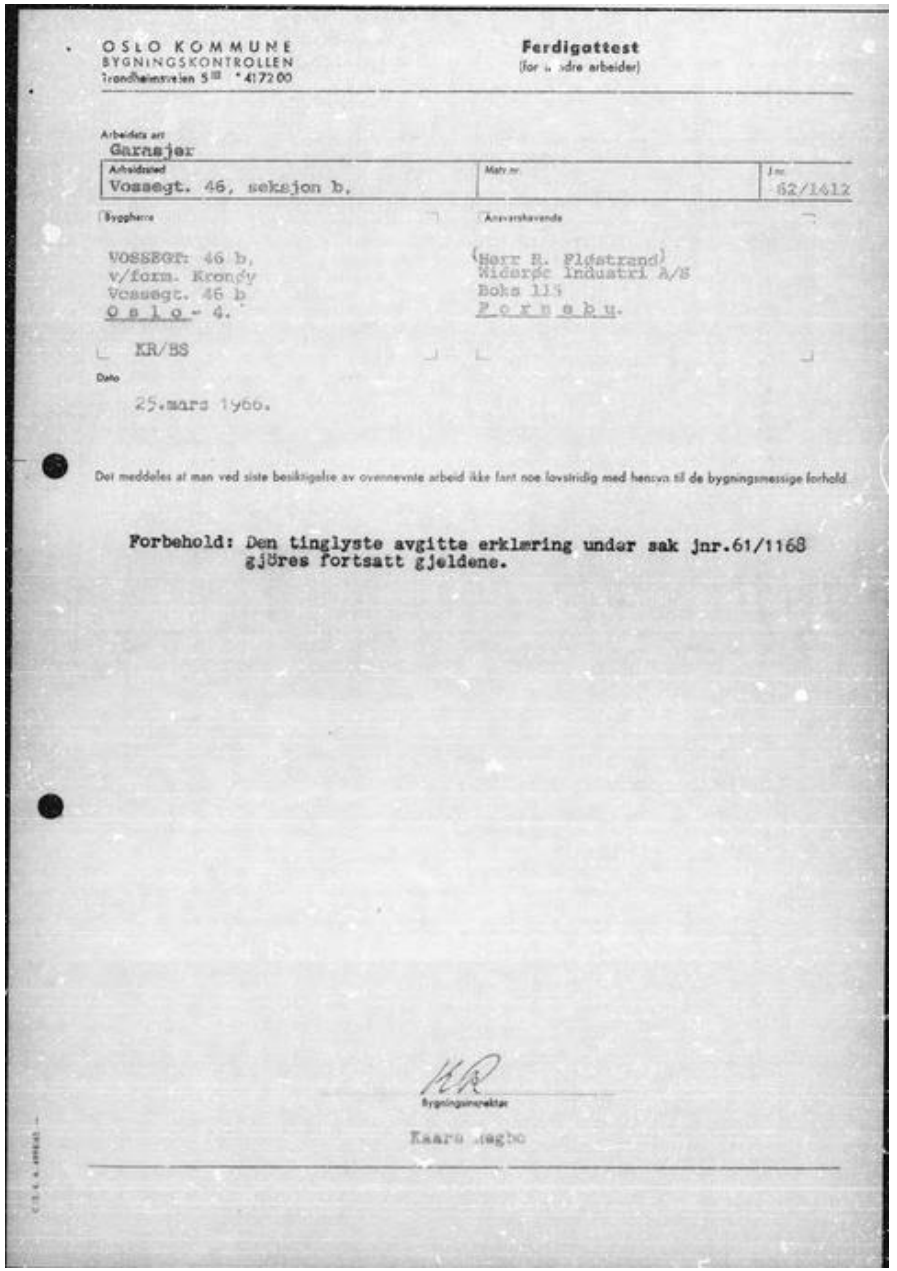

PLAN,BLOKK E MED INNGLASSET BALKONG

ORDRE NR.:

FARGE: RAL 9010

C:\DATABASE\DRAWING\3-1257A

| | |
|---|---|
| VOSSEGATA 46,Gnr.255-Bnr.386 | DATO: 181005 |
| INNGLASSING AV BALKONGER | SIGN: SN |
| PLAN, BLOKK E MED INNGLASSET BALKONG | MTL: 1:100 |
| BALKONGSYSTEMER a.s<br>Bernt Ankers vei 1, 2010 Strømmen<br>Tlf. 63801784 – Fax 63801794 | 3-1257A<br>REV. 0 |



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[III] * 417200

**Ferdigattest**
(for i. .dre arbeider)

Arbeidets art
Garnasjer

| Arbeidssted | Matr.nr | Jnr. |
|---|---|---|
| Vossegt. 46, sekejon b. | | 62/1412 |

Byggherre

VOSSEGT. 46 b,
v/form. Krongy
Vossegt. 46 b
Oslo - 4.

Ansvarshavende

(Herr H. Fidstrand)
Nidarås Industri A/S
Boks 113
Fornebu.

KR/BS

Dato

25.mars 1966.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

**Forbehold: Den tinglyste avgitte erklæring under sak jnr.61/1168 gjöres fortsatt gjeldene.**

Bygningsinspektør

Kaare Jegbo

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

VOSSEGATA BORETTSLAG
Vossegata 46
0475 OSLO

Dato: 09.10.2018

Deres ref.: Inger Ohren | Vår ref.: 201715442-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | VOSSEGATA 46 | Eiendom: | 225/386/0/0 |
| Tiltakshaver: | VOSSEGATA BORETTSLAG | Adresse: | Vossegata 46, 0475 OSLO |
| Søker: | VOSSEGATA BORETTSLAG | Adresse: | Vossegata 46, 0475 OSLO |
| Tiltakstype: | Bod/garasje | Tiltaksart: | Oppføring |

# Ferdigattest - Vossegata 46

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 18.09.2018.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn vil behandles etter forurensningsloven.

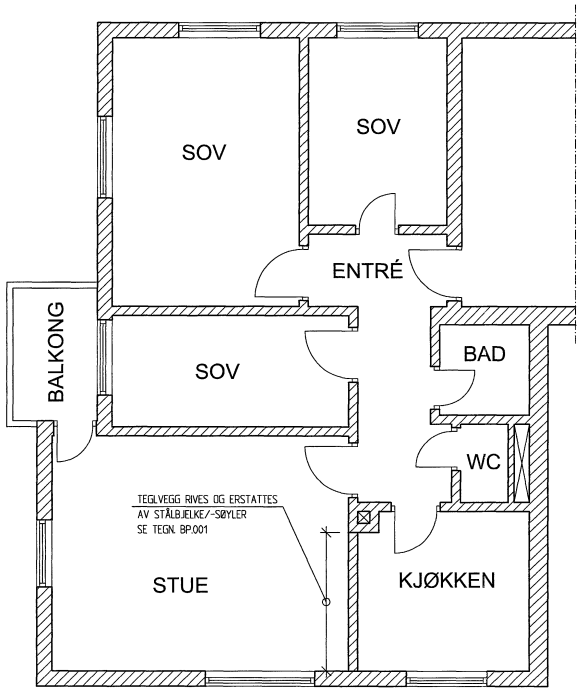
### Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.10.2018 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder




MERKNADER:

NB! TEGNINGEN ER ORIENTERENDE, OG EVENTUELLE MÅL MÅ TAS PÅ STEDET.

MOTTATT
- 7 MAI 2003
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

1

| REV | DATO | ENDRINGEN GJELDER | SIGN. | KONTR. |
|---|---|---|---|---|

FORELØPIG TEGNING | ANMELDELSESTEGNING | ARBEIDSTEGNING | SOM BYGGET

Sivilingeniørene
HAUG OG BLOM-BAKKE A/S
Rådgivende Ingeniører i byggeteknikk M.R.I.F
Christian Krohgs gate 34, 0186 OSLO
Tlf: 22 98 90 10
Faks: 22 98 90 29
E-post: epost@hbb.as
Internett: www.hbb.as

OPPDRAG: **VOSSEGATA 46**
LEILIGHET - ASTRID LERVÅG

TEGNET AV: TN | KONTR.: TN
OPPDRAG NR.: 03034 | DATO: 24.04.03
FILNAVN: BP.001.dwg | MÅL: 1:50
TEGNTYPE: PLAN EKSISTERENDE LEILIGHET
TEGNING NR.: BP.002 | REV.:

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

BM Overflateteknikk AS
Postboks 574
3605 KONGSBERG

Dato: 27 MAI 2003

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200013335-17<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | VOSSEGATA 46 | Eiendom: | 225/386/0/0 |
| Tiltakshaver: | Vossegata borettslag v/Anne Langdalen | Adresse: | Vossegata 46E, 0475 OSLO |
| Søker: | K.E.Larsson A/S | Adresse: | Postboks 5284 Majorstua, 0303 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart

Byggfirma Vidar Mork
Storgt. 77
6200 STRANDA

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199904469-17<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Dato:<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | VOSSEGATA 46 | Eiendom: | 225/386/0/0 |
| Tiltakshaver: | Vossegata borettslag v/ Langdalen og Rose'n | Adresse: | Vossegata 46, 0475 OSLO |
| Søker: | Arkitektskap AS | Adresse: | Seilduksgt. 25, 0553 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Loftsutbygging |

## FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Vossegata borettslag v/ Langdalen og Rose'n, Vossegt. 46, 0475 Oslo.

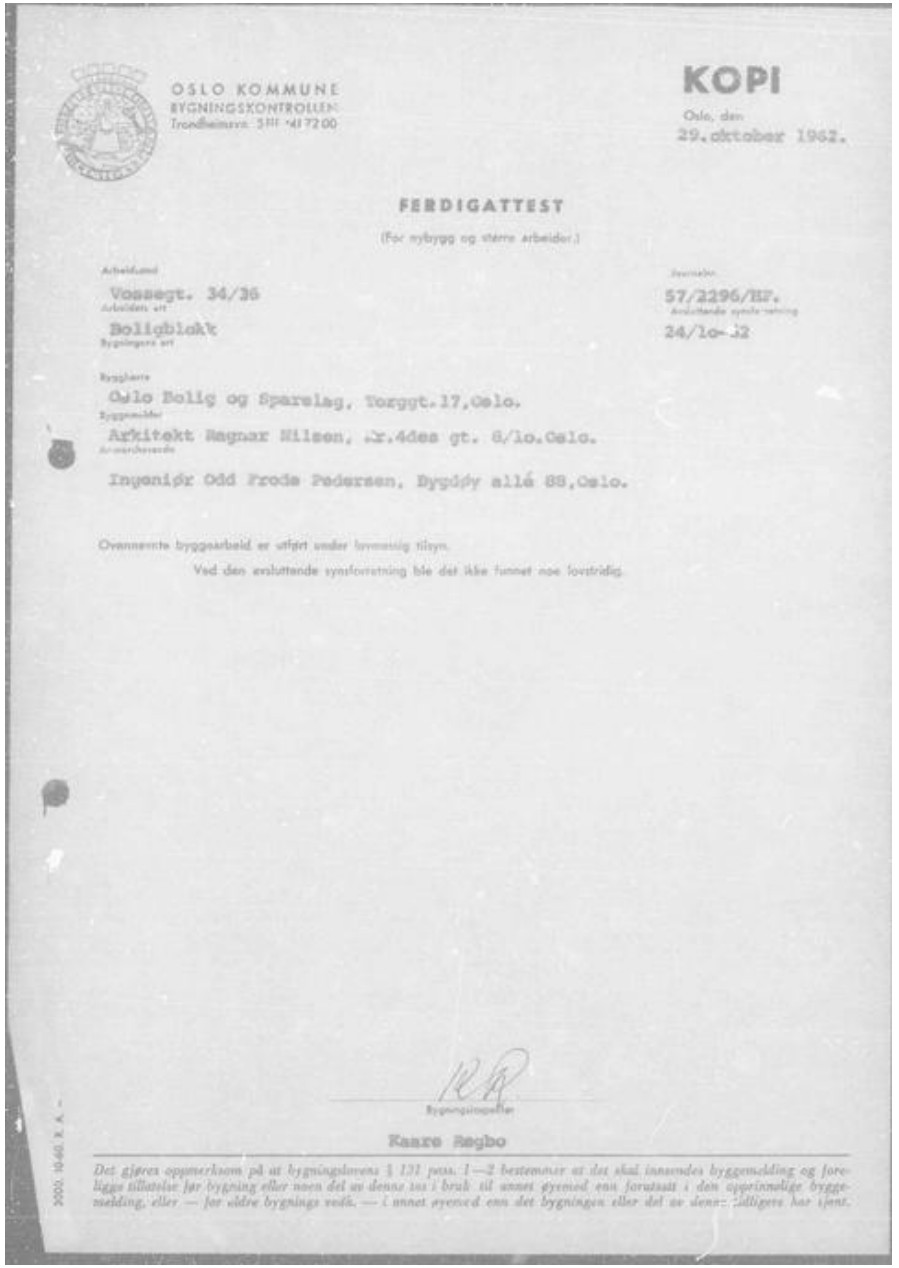
**Plan- og bygningsetaten**
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 Tlf. 41 72 00

**KOPI**

Oslo, den
29. oktober 1962.

# FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted
Vossegt. 34/36

Journalnr.
57/2296/HF.

Arbeidets art
Boligblokk

Avsluttende syns-forretning
24/10-62

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggt.17,Oslo.

Byggemester
Arkitekt Magnar Nilsen, Kr.4des gt. 6/10.Oslo.

Ansvarshavende
Ingeniør Odd Frode Pedersen, Bygdøy allé 88,Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Byggningsinspektør

Kaare Regbo

*Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.*

2000. 10-60. X. A. —

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

**Notat**

**Til:** **Dato: 24.10.2013**
**Fra:**
**Saksbehandler: Erik Rolt** **Saksnr: 200305066 - 4**

## SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
## Vossegata 46

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

| Sett Kryss | Årsak til henleggelse |
|---|---|
| | Godkjent melding uten ferdigmelding |
| | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år |
| X | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år |
| | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år |
| | Brukstillatelse eldre enn 3 år |
| | Endringstillatelse eldre enn 3 år |

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

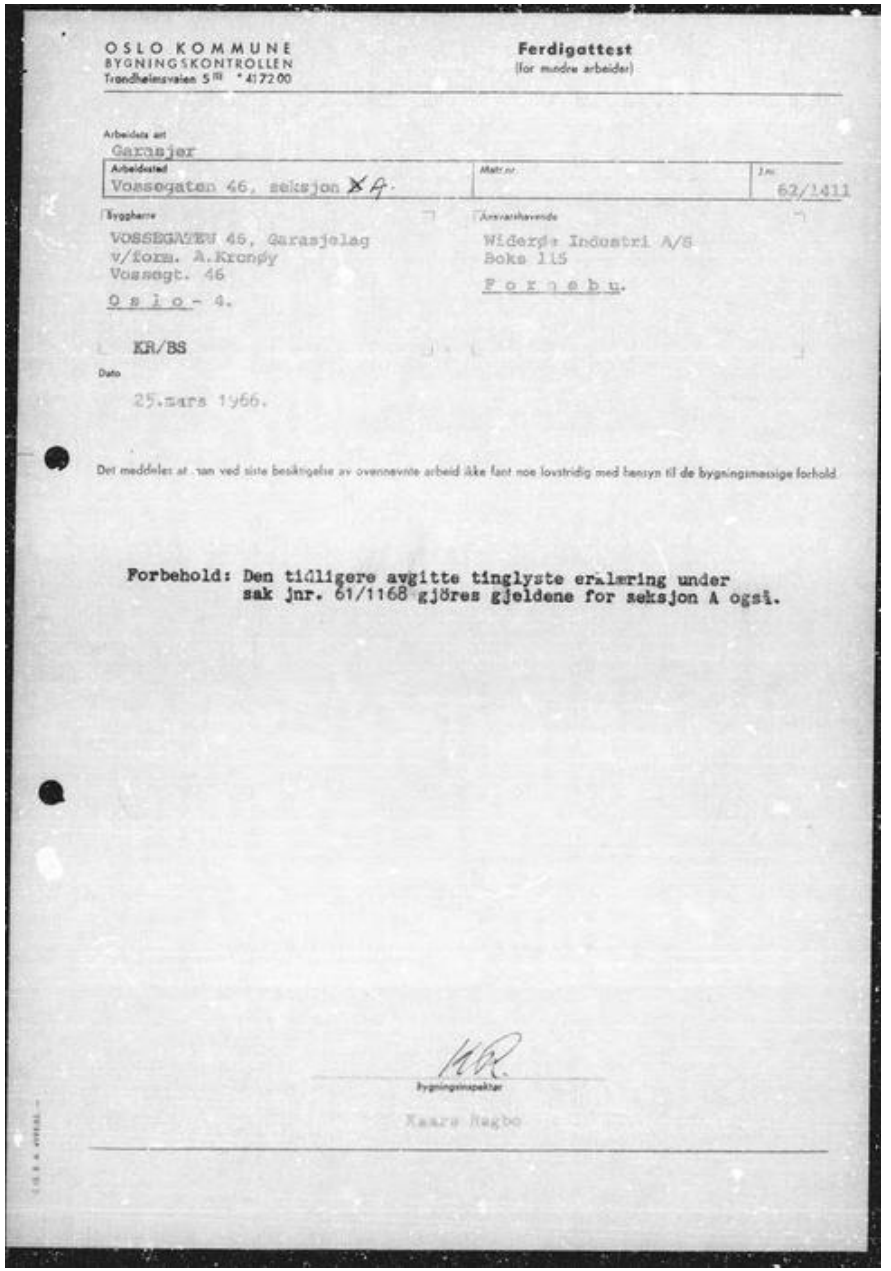
**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 [illegible] * 41 72 00

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasjer

| Arbeidssted | Matr.nr | Løpenr |
|---|---|---|
| Vossegaten 46, seksjon X A. | | 62/1411 |

Byggherre
VOSSEGATEN 46, Garasjelag
v/form. A.Kronpy
Vossgt. 46
Oslo - 4.

Ansvarshavende
Widerøe Industri A/S
Boks 115
Fornebu.

KR/BS

Dato
25.mars 1966.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

**Forbehold: Den tidligere avgitte tinglyste erklæring under sak jnr. 61/1168 gjøres gjeldene for seksjon A også.**

Bygningsinspektør
Kaare Nagbø

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

**Notat**

**Til:** **Dato: 24.10.2013**
**Fra:**
**Saksbehandler: Erik Rolt** **Saksnr: 200207344 - 12**

## SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
## Vossegata 46 A

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

| Sett Kryss | Årsak til henleggelse |
|---|---|
| | Godkjent melding uten ferdigmelding |
| | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år |
| | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år |
| X | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år |
| | Brukstillatelse eldre enn 3 år |
| | Endringstillatelse eldre enn 3 år |

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

**Notat**

**Til:** **Dato: 24-10-2013**
**Fra:**
**Saksbehandler: Ramadan Sulejman** **Saksnr: 200512960 – 4**

## SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE

### Vossegata 46 A - E

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

| Sett Kryss | Årsak til henleggelse |
|---|---|
| | Godkjent melding uten ferdigmelding |
| | Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år |
| X | Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år |
| | Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år |
| | Brukstillatelse eldre enn 3 år |
| | Endringstillatelse eldre enn 3 år |

**Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.**

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

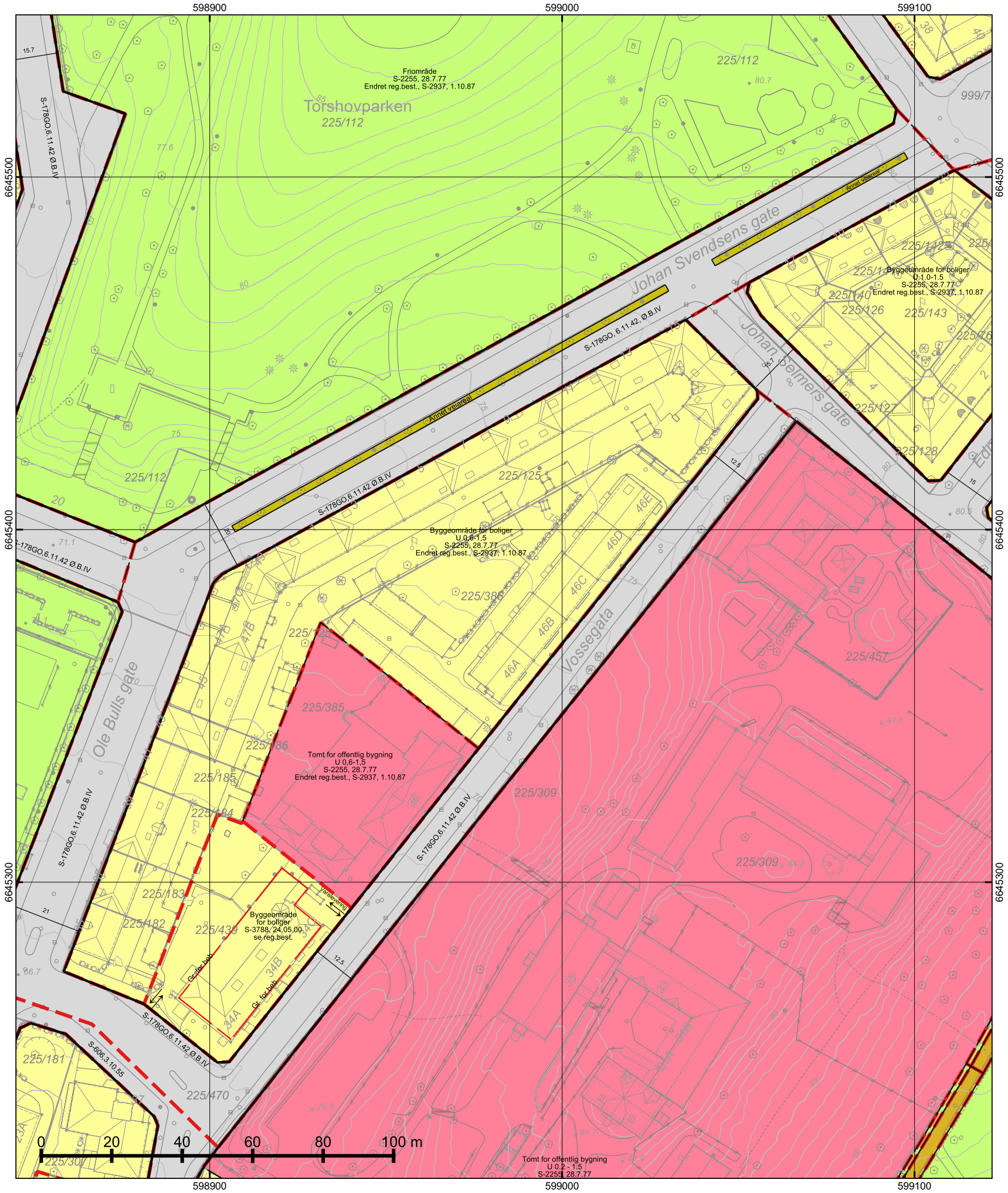
**Plan- og bygningsetaten**
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 311 - Annet veiareal
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

| Oslo | Reguleringskart | |
|---|---|---|
| Dato: 14.04.2025<br>Bruker: FME<br>Målestokk 1:1000<br>Ekvidistanse 1m<br>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br>Høydereferanser<br>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br>- Bakgrunnskart: NN2000<br>Originalformat: A3 | **– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**<br>**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**<br>**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**<br>**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.** | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. |
| | PlottID/Best.nr: 141274/ 86509923<br>Adresse: VOSSEGATA 46B<br>Gnr/Bnr: 225/386 | Se tegnforklaring på eget ark |
| | Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP<br>Kommentar: | |




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

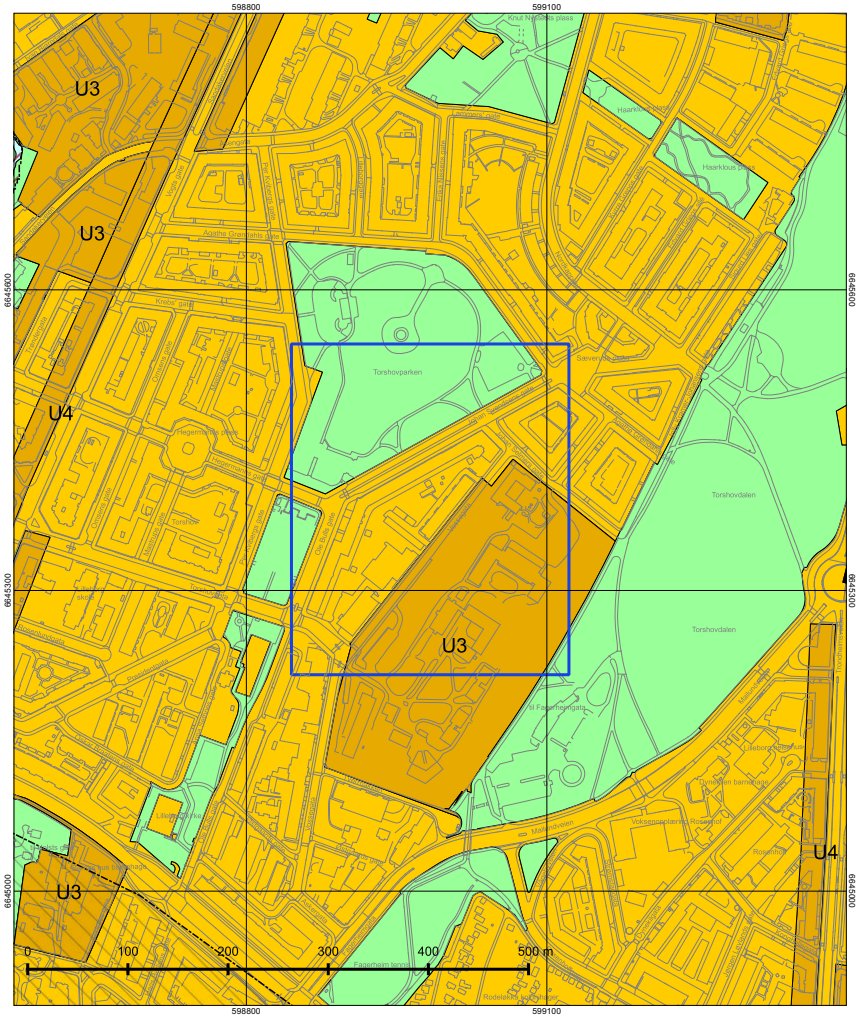
Dato: 14.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

**Naturmangfold**

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 141274/ 86509923
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: VOSSEGATA 46B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/386

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141274/86509923
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik St. Hanshaugen

**Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

**nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen**

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**48022111**

storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

**HELP**
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

**Klageorgan**
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

**Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt**
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

**Garantiordning for skadeforsikring**
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

**Pris**
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

**Storebrand**
**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

**HELP**
**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER** 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/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 5-0123/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Vossegata 46B 0475 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 225, bnr 386 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

## Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no