NORDVIK

Fjellgata 2D

3 soverom | 94 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Fjellgata 2D

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
47	Nabolagsprofil
48	Vedlegg
75	Egenerklæringsskjema
81	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 07.10.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker, gjennomgående 4-roms toppleilighet med to solrike balkonger - Garasje m/el - V.vann inkl - Idylliske omgivelser

Prisantydning	**9 350 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**9 487 687,-**
Fellesgjeld	**128 191,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 501,-**
BRA-i	**94 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1982**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

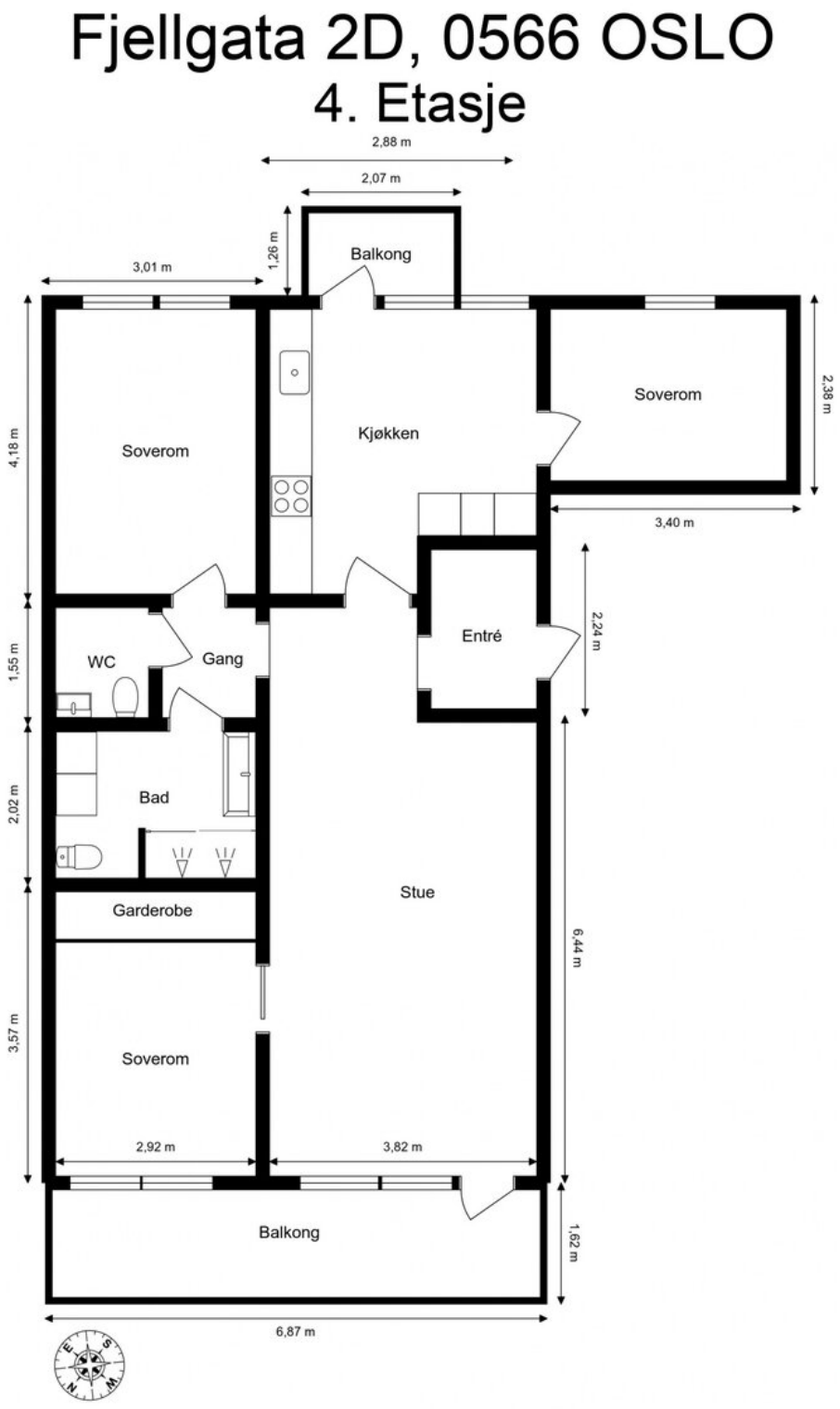
Velkommen til en unik toppleilighet med en helt egen atmosfære, idyllisk plassert på sjarmerende Rodeløkka. Her får du en gjennomført og familievennlig bolig som kombinerer estetikk, komfort og funksjonalitet. Leiligheten har gjennomgående planløsning og to balkonger som fungerer som en naturlig forlengelse av boligen. Med sin sentrale beliggenhet i et attraktivt område, tilbyr boligen nærhet til byens liv kombinert med rolige omgivelser. Dette er en bolig som virkelig må oppleves!

Verdt å merke seg:

- Garasje med el-lader (oppvarmet kjeller)
- 2 solrike balkonger
- Bad og separat wc-rom
- 3 soverom
- Varmtvann og internett inkl
- God lagringsplass
- Utsyn mot trehusene
- Veldrevet borettslag med hyggelig bakgård/fellesområder
- Gangavstand til barnehage, skole, parker, m.m

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 94 kvm



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.


































CHOCOLADE FABRIK


























LG
LG







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0317/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Fjellgata 2D, 0566 OSLO
Gnr 227, bnr 135 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 72 i 0854 Verksgata Borettslag, org.nr. 931483374

Selgere
Julie Ruth Wohrm Haugård
Mii Erik Wohrm Haugård

Kjøpesum og omkostninger
9 350 000,- (Prisantydning)
128 191,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 478 191,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 487 687,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 497 187,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1982

Etasje
4

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 94 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 102 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 94 kvm. Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom, bad
Total BRA: 94 kvm.
TBA: 14 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 8 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 4. etasje og inneholder entré, bad, toalettrom, stue, kjøkken og 3 soverom.

Leiligheten disponerer en stor bod på loftet (én trapp opp), og en mindre sportsbod nede.

Entre
Lys og innbydende entré med stor skyvedørsgarderobe med speilfronter. Her er det god plass til yttertøy og sko.

Stue med utgang til balkong
Fantastisk stue med store vindusflater og fine lysforhold. Stuen har pen enstavs parkett og duse fargetoner. Rommets utforming gir fleksible innredningsmuligheter, og har god plass til både sofa og spisebord.

Fra stuen er det utgang til en romslig balkong på 11,16 m². Balkongen vender mot nordvest, og får sola fra ca. kl 15. til 20-21 på sommeren.

Kjøkken med utgang til balkong
Leiligheten har et romslig kjøkken med spiseplass. Her er det plass til et stort spisebord med stoler, og det er plassbygd sittebenk med oppbevaring under vinduet. Kjøkkenet er en særdeles pent HTH-kjøkken med tidløse innredninger fra 2013. Benkeplaten er av kompositt, og har integrert vask og nedfelt platetopp. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og frittstående kombiskap. Det er montert vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med kullfilter over platetoppen.

Fra kjøkkenet er det utgang til en hyggelig balkong med idyllisk utsikt over bakgården og trehusene. Her kan man nyte morgensolen til rundt 13-14 på sommeren. Balkongen er målt til 2,63 m² og vender mot sydøst.

Bad
Romslig bad fra 2011. Rommet har flislagte vegger og gulv, malt himling og elektriske varmekabler. Badet er innredet med to servanter, toalett, dobbel dusj og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er to sluk og mekanisk avtrekk.

Toalettrom
Separat toalettrom fra 2011, med flislagte vegger og gulv samt elektriske varmekabler. Toalettrommet har veggmontert toalett, servant med underskap, speil med belysning og vegghengt skap. Avtrekksventilasjon med tilluft gjennom dør.

Soverom
Leiligheten har totalt tre soverom. Alle soverommene er av god størrelse, og kan innredes etter eget ønske og behov. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og oppbevaring i garderobeskap. Soverom 2 har også plass til enkelt- eller dobbeltseng, og har garderobeløsning langs veggen. Soverom 3 passer ypperlig som barnerom eller hjemmekontor.

Parkering
Det medfølger garasjeplass med elbillader.

Betaler for eget forbruk og en fast abonnementpris på 99 kr i mnd.

Plassen kan ikke selges eller overføres til andre.

Verksgata borettslag har sju egne parkeringsplasser til utleie. Både egne beboere og eksterne kan leie disse.

Dersom man trenger flere parkeringsplasser, er det mulig å leie en parkeringsplass av borettslaget. Dersom ingen parkeringsplasser i øyeblikket er ledig, kan man stå på venteliste.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2011: Bad og toalettrom rehabilitert av Nytt Hjem AS, ifølge eier og tidligere salgsoppgave.

2013: Nytt HTH-kjøkken med tilhørende elektriske arbeider, ny parkett, innvendige dører og flere panelovner, ifølge tidligere salgsoppgave.

2018: Vinduer og balkongdører skiftet, ifølge tidligere salgsoppgave.

2019/2020: Overflater i flere rom sparklet og malt, ifølge tidligere salgsoppgave.

2022: Lettvegg etablert for ekstra soverom. Elektriske arbeider ved lettveggen, ny utvendig stikkontakt og oppgradering av
sikringsskap. Stue og to soverom malt.

2023: Balkongglass skiftet som reklamasjonsarbeid, ifølge egenerklæringen.

2025: Waterguard på kjøkkenet skiftet av rørlegger.

2026: Ventilasjonsarbeid og rens utført. To innvendige dører justert. Kjøkkenarmatur og vannlås skiftet, røropplegg tilpasset og kokendevannssystem fjernet. Malt ett soverom på nytt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Forrige eier pusset opp bad og toalettrom i 2011. Uført av Nytt Hjem AS. Har papirer på dette fra tidligere eier.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier oppgir: Nytt støpejernsluk, avretting, støp av gulv og legging av membran inkl. trykktester. Sjekk og kontrolliste foreligger.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Har sjekk og kontrolliste på hva som er gjort av arbeid på bad, og en spesifisering av alle kostnader. Men ikke tegninger på hvordan bad er bygget opp.

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: Fra forrige eier: Blikkenslager utbedret yttertak i hele Fjellgata 2 i april 2022 i regi av styret, der også takrenner og nedløp ble utbredet for å takle sterkt regnevær. Fukt i loftsbod i 2020. Utbedret av Kaph entreprenør via borettslagets daværende forsikringsselskap, If.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid i forbindelse med montering av ny vegg, inkluderte skjultanlegg med
veggbokser, rør, kabel ledninger, og stikkontakter. Monterte også nye stikkontakter ute og oppgraderte sikringsskap i samme slengen. Utført av Haltuff Elektro AS høsten 2022. Forrige eier oppgir også at det var elarbeid ifbm med nytt bad og toalett i 2011 (Nytt Hjem AS) og ifbm med kjøkken i 2013 (Bris Elektro)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 24.10.2022 og 02.11.2022.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladeanlegg ble opprettet i regi av borettslaget i 2021. Vi kjøpte selv ladeboks i 2022 fra Easee som vi bare kunne hekte på selv.

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: Rørlegger 24-7 AS, september 2026, byttet kran, rør og vannlås på kjøkkenet. Dette var i forbindelse med en Cooker som ikke fungerte som den skulle. Denne ble fjernet i samme slengen. Var noe feil med waterguard på kjøkkenet som stoppet vanntilførsel. Rørlegger byttet waterguarden til kaldtvann, som tidligere Cooker og oppvaskmaskin også er koblet til. Utført av Rørlegger 24-7 AS, mai 2025.
Forrige eier ifbm. nytt bad 2011 - ble utført sjekk og rens av eks. rørstamme, kontroll av avløpsrør, vannrør og sluk kapasitet.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjonsarbeid og rens i august 2026.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye balkongglass høst 2023, reklamasjonssak.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, bor i 4. etg.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Fra forrige eier - Sprukken maling i stuetak i 2020 meldt inn til borettslagets daværende forsikringsselskap If, via styre. Befaring og utbredning av Kaph entreprenør. Ingen fukt påvist. Det er noe skade på parkett på barnerom, fra forrige eier. Vi har bare hatt et teppe over og glemt det, men det er tatt vare på ekstra parkett fra da det ble lagt så man eventuelt skal bytte de få plankene med skade. Noen rom også har skjeve gulv.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Opplevde noe lekkasje etter rørlegger hadde byttet Waterguard. Dette skyldtes feil stilling på rørene etter arbeidet, og har ikke vært et problem etter dette ble rettet opp igjen.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2026.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport, 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Borettslaget er velholdt og det er blitt tatt masse vedlikeholdsarbeid de siste årene. Av det vi vet av plan videre er det planlagt et større VVS-prosjekt, med gjennomføring i 2032 (og oppstart forprosjekt i 2030).

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er malte og har 3-lags glass.
_____

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
_____

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører: Det er brann- og lydklassifisert entrédør EI 30/Rw44dB og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Balkong med adkomst fra stue: Nordvestvendt balkong på 11,16 m². Balkongen har behandlet betongdekke med plastheller. Rekkverket er utført i frostet glass med håndløper i tre. Rekkverkshøyden er målt til 120,5 cm.

Balkong med adkomst fra kjøkken: Balkong på 2,63 m², plassert på motsatt side av boligen. Balkongen har behandlet betongdekke med treheller. Rekkverket er utført i tre og stål. Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i stue og kjøkken. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2 meter.
Måleavvik:

Stue:
Ca. 33 mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 10 mm innenfor 2 meter.

Kjøkken:
Ca. 36 mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 16 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er normalt og må forventes. Det er imidlertid registrert større nivåforskjeller over hele rommet i både stue og kjøkken.

TG2
Overflater - gulv
Det er stedvis registrert tydelige riper, hakk og slitasje i parkettens overflatebehandling.
Konsekvens/tiltak: Forholdet påvirker gulvets utseende. Lokal utbedring og fornyelse av overflatebehandlingen bør vurderes. Behovet for sliping avhenger av parkettens slitesjikt.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
Konsekvens/tiltak: Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Etasje - Bad - Overflater gulv
Det er registrert lokalt motfall, hovedsakelig i toalettområdet, og svakere fall mot sluk utenfor dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk fra alle deler av gulvet og kan samle seg lokalt.
Konsekvens/tiltak: Motfall kan medføre at vann blir stående på gulvet og øke fuktbelastningen i berørte områder. Behovet for korrigering av lokale fallforhold bør vurderes av fagperson. Ved eventuell fornyelse av gulvet bør det sikres avrenning til sluk.

Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Det er registrert bom under gulvfliser, en sprukket veggflis og sprekk i flis ved toalettet.
Konsekvens/tiltak: Bom kan indikere redusert heft mellom flis og underlag. Sprukne fliser kan få ytterligere skade. Berørte fliser bør vurderes for lokal utbedring eller utskifting. Ved utbedring bør underlaget kontrolleres.

Etasje - Toalettrom - Sanitærutstyr
Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.
Konsekvens/tiltak: Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

Innvendige vannledninger
Det er ikke påvist synlig utløp for lekkasjevann fra fordelerskapet. Rørlegger har også opplyst i faktura datert 28.09.2026 at utløp ikke ble funnet på motsatt side mot badet, og anbefalt forholdet rettet.
Konsekvens/tiltak: Manglende eller feilført utløp kan medføre at lekkasjevann ikke blir synliggjort og kan gi fuktskader. Rørlegger bør kontrollere lekkasjeveien og utbedre den dersom den mangler eller ikke fungerer.

Innvendige avløpsrør
Eier opplyser at det er godt vanntrykk i begge dusjene, og at vannbegrensere i dusjhodene er fjernet. Når begge

dusjene brukes samtidig med maksimal vannmengde opplyses avrenningen å være utilstrekkelig. Ved noe redusert vannmengde fungerer avrenningen tilfredsstillende, ifølge eier.
Konsekvens/tiltak: Ved høy samtidig belastning kan vann samle seg i dusjsonen. Sluk og vannlås bør rengjøres. Dersom forholdet vedvarer, bør rørlegger undersøke årsaken til den begrensede avrenningen.

Helse, miljø og sikkerhet
Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Konsekvens/tiltak: Samsvarserklæringer som ikke er fremlagt, bør etterspørres hos eier eller utførende elektrovirksomhet. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, bør behovet for kontroll av berørte deler vurderes av registrert elektrovirksomhet.

Innbo og løsøre
Alle hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe på kjøkken og barnerom
- Nattbord
- Skap i stua
- TV-benk

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner, og gulvvarme på bad og toalettrom.

Det er sentral varmtvannsberedning.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7280 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 501,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, garasje, kommunale avgifter, vaktmester, felles forsikringer, nedbetaling av fellesgjeld med mer.

Herav:
- Internett: kr 459,00
- Garasje: kr 228,00
- Felleskostnader: kr 5 814,00

I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Andelen blir belastet kr 294,25 for eiendomsskatt for november.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 997 463,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 989 853,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Verksgata borettslag består av 77 andelsleiligheter fordelt på to bygninger.

Borettslaget er sentralt plassert i bydel Grünerløkka i Oslo mellom travle Grünerløkka og den idylliske trehusbebyggelsen på Rodeløkka. Det er gangavstand til barnehager, parker, T-bane (Carl Berner), trikk 12, 15, 17 og 18) og buss (21,30 og 31), butikker, restauranter, offentlig og privat virksomhet.

Borettslaget har adressene Fjellgata 1 og Fjellgata 2 A, B, C, D og E.

I hagen (ved flaggstangen) er det to bord som kan bookes av beboerne for inntil tre timer om gangen. Reservasjonen gjelder kun bordene. Hagen er fortsatt tilgjengelig for andre.

Verksgata borettslag har et hobbyrom til fri bruk for alle beboere. I hobbyrommet er det et eget smørebord for langrennsski. I tillegg er det en solid arbeidsbenk. Flere skrustikker er tilgjengelige.

Det er sykkelparkering ute i bakgården ved Fjellgata 2C og Fjellgata 1. I kjelleren i alle oppgangene, er det en egen sportsbod. I Fjellgata 2A-E er det enkel tilgang til denne via garasjeplanet med inngang fra Gøteborggata. Sportsboden i 2A er litt mindre enn de øvrige i 2'ern.

Borettslaget bruker Vaktmester Andersen, og har en fast vaktmester som går en runde to ganger i uken.

Utdrag fra styrets årsberetning:

Styret har også startet planleggingen av et fremtidig VVS-prosjekt. Basert på faglige vurderinger anslås det at utskifting av rør kan planlegges innen en 5–10 års horisont. Beboerne vil bli informert nærmere om fremdrift og planer.

Videre er det igangsatt arbeid med vurdering av utskifting av varmtvannsberedere, da anlegget nærmer seg slutten av sin levetid.

Styret arbeider videre med flere viktige tiltak:
- oppgradering av uteområder
- planlegging av utskifting av varmtvannsberedere
- vurdering av strømavtale og energikostnader
- planlagt radonmåling i aktuelle arealer

Styreleder informerer den 8. oktober:

Pågående/planlagte prosjekter:

Borettslaget har i 2026 gjennomført utskifting av varmtvannsberedere, rens av ventilasjonsanlegg og oppgradering av felles hagearealer.

Vi har også gjennomført en tilstandsvurdering av røropplegget i borettslaget. Det er ikke avdekket forhold som krever umiddelbare tiltak, men rørene begynner å bli gamle, og en større rehabilitering vil bli nødvendig på sikt.

Den foreløpige planen er å starte et forprosjekt rundt 2030, med mulig oppstart av rørrehabilitering rundt 2032. Dette er tentative tidspunkter, og det er foreløpig ikke fattet vedtak om gjennomføring eller finansiering.

Vi oppfordrer derfor beboere og potensielle kjøpere til å være tilbakeholdne med større investeringer i oppussing av bad frem til rørprosjektet er nærmere avklart. En fremtidig rørrehabilitering kan medføre at bad må bygges om eller rehabiliteres på nytt.

Nye låneopptak:

Det er per dags dato ikke vedtatt nye låneopptak. En fremtidig rørrehabilitering vil imidlertid kunne medføre behov for lånefinansiering.

Økning i fellesgjeld og felleskostnader:

Det er ikke vedtatt noen økning i fellesgjelden. Budsjettet for 2027 er under behandling, og eventuelle endringer i felleskostnadene er foreløpig ikke endelig avklart.

En fremtidig rørrehabilitering vil kunne medføre økt fellesgjeld og høyere felleskostnader, men omfanget er foreløpig ikke kjent.

Forretningsfører
Obos BBL

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

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen

for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 128 191,-pr. 07.10.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207768898
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 19 556 413,00
Innfrielsesdato: 30.03.2044
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208172263
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 9 101 906,00
Innfrielsesdato: 30.11.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Alle IN-lån er nedbetalt.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Borettslagets regnskap og budsjett ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospektet.

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

Borettslagets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7850479

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 866 kvm (Eiertomt)

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
Sentralt og idyllisk beliggende på Rodeløkka, mellom Grünerløkka og Carl Berner.

Grünerløkka er en av Oslos mest levende og ettertraktede bydeler, kjent for sitt brede utvalg av restauranter, barer, nisjebutikker og kulturopplevelser. Her bor du i et rolig boligområde med gangavstand til alt du trenger i hverdagen fra dagligvare og kollektivtransport til treningssentre og kino.

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet rett på idylliske Rodeløkka, et område preget av sjarmerende småhusbebyggelse, grønne hager og hyggelige nabolagsgater. Her er det et godt bomiljø og en aktiv velforening som arrangerer sosiale aktiviteter for både store og små.

I nærområdet finner du flere populære grøntområder som Sofienbergparken, Birkelunden og Akerselva perfekt for turer, piknik og rekreasjon året rundt. Det er også kort vei til både barnehager og skoler, og gangavstand til Oslo sentrum.

For familier med barn, er det flere skoler i nærheten. Grünerløkka skole og Lakkegata skole ligger henholdsvis 7 og 9 minutters gange unna, mens Sofienberg skole for ungdomstrinnet er kun 6 minutter unna. Videregående skoler som Hersleb og Foss ligger 12 minutter unna.

Når det gjelder mat og drikke, bor du nær noen av byens mest spennende serveringssteder. I umiddelbar nærhet ligger Art Bar, Kafé Lykke og den anerkjente gourmetrestauranten Hot Shop. I tillegg er Le Benjamin og Jimmys på Løkka verdt å nevne. På Carl Berner finner du blant annet Mjøl bakeri, W.B Samson og mye mer.

Ringnes Park er et naturlig knutepunkt i området med Ringen Kino, SATS, stor Meny-butikk og flere spisesteder.

På Carl Berner har det de siste årene skjedd en positiv utvikling, med nyetableringer og bedre servicetilbud. Her finner du blant annet stor Coop Mega, apotek, blomsterbutikk, jernvarehandel og ikke minst Carls områdets nye storstue med kulturtilbud, vinbar, restaurant og trivelig uteservering. I tillegg finnes det en døgnåpen Joker-butikk rett i nærheten praktisk for hverdagen. Carl Berner Passasjen ligger innen kort rekkevidde, med blant annet apotek, vinmonopol, m.m.

For den som ønsker treningsfasiliteter i nærområdet,

finnes både SATS, Fresh Fitness, Summit og Mudo Gym i kort avstand, og nye Tøyenbadet gir gode svømme og badeopplevelser hele året.

Området har svært gode kollektivforbindelser med T-bane, buss og trikk fra Carl Berner, og trikk/buss fra blant annet Schous plass, Birkelunden, Trondheimsveien og Thorvald Meyers gate (trikkelinjer 11, 12, 17 og 18). Busslinjene 20, 21, 28 og 30 passerer også nært. Oslo S og bussterminalen nås enkelt til fots eller med kollektiv på få minutter. På sommeren er bysykkel et populært og effektivt fremkomstmiddel.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.10.1984.

Det foreligger også ferdigattest for rehabilitering og utvidelse av balkonger fra 2019.

Det ble også gitt ferdigattest for rehabilitering av badet i 2022 (tiltak fra 2011).

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.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/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 m.tilh. anlegg og felles lekeareal. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- Pågående byggesaker i nærheten -

Fjellgata 2 A - forespørsel om mulig ulovlig ombygging av leilighet
Saksnummer: 202505540

Fjellgata 10 - fasadeendringer og endringer i bærende konstruksjoner
Saksnummer: 202513812

Gøteborggata 18 - seksjon 142 - mulig ulovlig bruksendring til næringsformål
Saksnummer: 202506094

Fjellgata 26 - mulig ulovlighet - Mangelfull sikring av skråning
Saksnummer: 202506446

Solhauggata 19 - riving og oppføring av tilbygg, utgraving av kjeller - bolig
Saksnummer: 202508119

Verksgata 20 A - bruksendring fra forretning til bolig - H0101 - Byggesaken er satt i bero
Saksnummer: 202508736

Gøteborggata 8 B - bruksendring fra kontor til studentboliger - Tidligere adresse: Johan Throne Holsts plass 1
Saksnummer: 202509441

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

301/227/135:
18.01.1861 - Dokumentnr: 919877 - Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 227 bnr 183.

29.05.1906 - Dokumentnr: 900387 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

24.03.1934 - Dokumentnr: 910783 - Skjønn
Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra gnr 227 bnr 192.

26.11.1943 - Dokumentnr: 405728 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. lagerskur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 227 bnr 183.

16.10.1954 - Dokumentnr: 418630 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 227 bnr 183.

16.09.1965 - Dokumentnr: 515398 - Erklæring/avtale
EVIGVARENDE LEIERETT PÅ LOKALER TIL EIER AV
GØTEBORGGT 27 B

20.10.1966 - Dokumentnr: 519268 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

10.06.1967 - Dokumentnr: 510540 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 227 bnr 186.

13.05.1971 - Dokumentnr: 507227 - Rettighet
Rettighetshaver: Nerli Bjørn AS
Org.nr: 941 546 676
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 6,900
BEST. OM VARIGHET
MED FLERE BESTEMMELSER

16.07.1986 - Dokumentnr: 43078 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

12.02.1987 - Dokumentnr: 9762 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:189
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

12.02.1987 - Dokumentnr: 9762 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:470
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

21.03.1988 - Dokumentnr: 20005 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Andresen Stein André
Født: 12/07-1980
PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN
OG / ELLER
ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER.
MED FLERE BESTEMMELSER
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:6 Snr:1
Til: Thorsen Jorun Merete
Født: 05/05-1959

Transport
Fra: Thorsen Jorun Merete
Født: 05/05-1959
Til: Andresen Stein André
Født: 12/07-1980

21.03.1988 - Dokumentnr: 20009 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:279 Snr:1
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20010 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:279 Snr:2
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20011 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:279 Snr:3
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20012 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:354 Snr:8
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20013 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:354 Snr:9
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20014 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:354 Snr:10
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20015 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:354 Snr:11
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20016 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:354 Snr:12

Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20017 - Best om
garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:354 Snr:13
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20018 - Best om
garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:354 Snr:14
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20019 - Best om
garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:354 Snr:15
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20020 - Best om
garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:354 Snr:16
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20021 - Best om
garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:354 Snr:17
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20022 - Best om
garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:354 Snr:18
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20023 - Best om
garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:354 Snr:19
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20024 - Best om
garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:354 Snr:20
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20025 - Best om
garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:354 Snr:21
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20026 - Best om
garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:354 Snr:22
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20027 - Best om
garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:354 Snr:23
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20028 - Best om
garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:354 Snr:24
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20029 - Best om
garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:264 Snr:40
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:411 Snr:8
Til: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:264 Snr:40

21.03.1988 - Dokumentnr: 20030 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:412 Snr:9
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20031 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Ravin Gro Kringlåk
Født: 13/02-1965
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:414 Snr:5
Til: Ravin Gro Kringlåk
Født: 13/02-1965

21.03.1988 - Dokumentnr: 20032 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:414 Snr:6
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20034 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Hatletveit Jesper Meyer
Født: 18/09-1987
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:414 Snr:7
Til: Hagen Fredrik Leszka
Født: 15/04-1993

Transport
Fra: Hagen Fredrik Leszka
Født: 15/04-1993
Til: Czajkowski Patrik Nordengen
Født: 10/02-1992

Transport
Fra: Czajkowski Patrik Nordengen
Født: 10/02-1992
Til: Hatletveit Jesper Meyer
Født: 18/09-1987

21.03.1988 - Dokumentnr: 20035 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:414 Snr:9
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Garasjeplass transporteres fra gnr. 227 bnr. 414 snr. 9 til gnr. 227 bnr. 6 snr. 2.

21.03.1988 - Dokumentnr: 20036 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:414 Snr:11
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og senere pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20037 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:414 Snr:12
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20040 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:508 Snr:6
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rettighet transportert fra fnr. 227 bnr. 508 snr. 6 til gnr. 227 bnr. 137 i Oslo kommune

21.03.1988 - Dokumentnr: 20041 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:508 Snr:8
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.1988 - Dokumentnr: 20042 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:508 Snr:9
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,

som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Garasjeplass transportert til gnr 227 bnr 354 snr 5
fra gnr 227 bnr 508 snr 9

21.03.1988 - Dokumentnr: 20043 - Best om garasje/parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:508 Snr:10
Prioritet etter obligasjon til Husbanken,
som til enhver tid hviler på eiendommen
og andre pengeheftelser
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2025 - Dokumentnr: 497713 - Bruksrett
Rettighetshaver: Salvaggio Gaetano
Født: 08/12-1980
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.1860 - Dokumentnr: 900126 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL GNR 227 BNR 135 M/FL

24.08.1982 - Dokumentnr: 508460 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.227 bnr.182, 183, 184, 186 og 192.

12.02.1987 - Dokumentnr: 9761 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:227 Bnr:499

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum – estimert til kr. 72 211,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk - 2 meglere for prisen av 1. Privatvisning er gratis. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 165 111,- 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 10. oktober 2026

Ansvarlig megler
Henrik Carlyle, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46856489

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Fjellgata 2D

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 396 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	11 min 0.9 km
Hersleb videregående skole	13 min

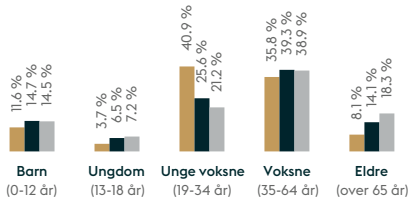
Offentlig transport

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

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (1-... 67 barn	2 min 0.2 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 64 barn	5 min 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (1-... 93 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Gående

Sport

Sofienbergparken balløkke	6 min
Sofienberg ungdomsskole	6 min
OsloHelseStudio Rodeløkka	4 min
Fresh Fitness - Carl Berner	7 min

«Byhygge!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Fjellgata 2D , 0566 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 135

Andelsnummer 72

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 94 m²



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik. Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1639 **Eiendomsverdi ref nr:** PF6451

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:

-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr

nikolai@holtettakst.no

924 62 230

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.

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 4-roms andelsleilighet i Verksgata borettslag. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje.
Totalt bruksareal er 102 m², fordelt på 94 m² internt bruksareal og 8 m² loftsbod. Planløsningen består av entré, stue, kjøkken, tre soverom, toalettrom og bad. Det er også registrert en mindre bod i kjeller.
Bad og toalettrom er opplyst rehabilitert i 2011, og kjøkkenet er fra 2013. Vinduer og balkongdører er fra 2018. Eier opplyser at det ble etablert et ekstra soverom med lettvegg og utført elektriske oppgraderinger i 2022. Flere rom ble ifølge eier malt ved overtakelsen i 2022. Ett soverom ble malt i 2026.
Leiligheten har to balkonger: en nordvestvendt balkong på 11,16 m² med adkomst fra stuen og en balkong på 2,63 m² med adkomst fra kjøkkenet. Tidligere salgsoppgave oppgir garasjeplass nummer 4016.
Leiligheten har gjennomgått flere oppgraderinger. Tilstanden varierer mellom bygningsdelene ut fra alder, bruk og utførte arbeider.

Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer og balkongdører med 3-lags glass samt brann- og lydklassifisert entrédør. To balkonger med adkomst fra henholdsvis stue og kjøkken. Balkongene har betongdekker med plast- og treheller samt rekkverk av glass, tre og stål.

INNVENDIG Gå til side

Parkett på gulv og veggoverflater med malte glatte flater, panelplater og betong. Malte himlinger. Etasjeskiller antas å være av betong. Innvendige dører består av malte fyllingsdører og skyvedør, med glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet er opplyst rehabilitert i 2011. Rommet har flislagte vegger og gulv, malt himling og elektriske varmekabler. Innredning med to servanter, toalett, dobbel dusj og opplegg for vaskemaskin. Det er to sluk og mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken fra 2013 med glatte fronter og benkeplate av kompositt. Kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem. Kjøkkenventilator med kullfilter. Armatur og vannlås er skiftet etter befaringen.

SPESIALROM Gå til side

Separat toalettrom, opplyst rehabilitert i 2011, med flislagte vegger og gulv samt elektriske varmekabler. Veggmontert toalett, servant med underskap, speil med belysning og vegghengt skap. Avtrekksventilasjon med tilluft gjennom dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av plast med rør-i-rør-system og fordelerskap på toalettrommet. Innvendige avløpsrør av PP-plast. Sentral varmtvannsberedning. Naturlig ventilasjon med tilluft gjennom vindusventiler og mekanisk avtrekk på badet. Det elektriske anlegget er delvis oppgradert, blant annet med arbeider ved lettvegg og oppgradering av sikringsskap i 2022.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

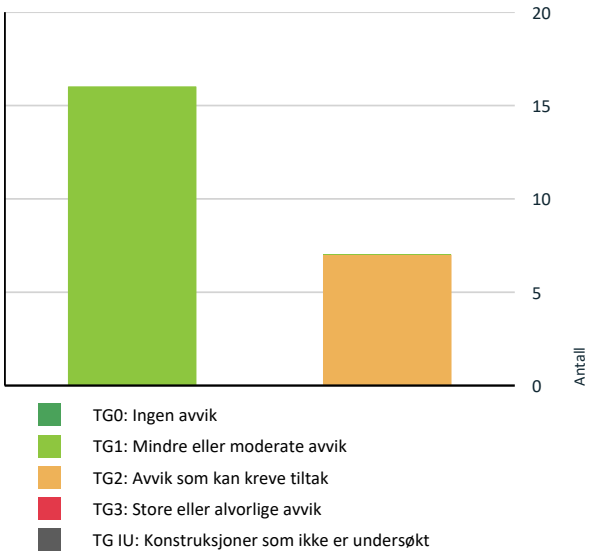
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggmeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen har gjennomgått flere vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger. Videre vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens alder, slitasje og bruk.
Borettslaget skal holde bygningene og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt vedlikeholdsplikten ikke ligger hos andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal laget utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen andelseier. 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 dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter normalt også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner. Vedtektene kan fastsette en annen fordeling av vedlikeholdsansvaret. lovdata.no
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets gjeldende vedtekter.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	2011: Bad og toalettrom rehabilitert av Nytt Hjem AS, ifølge eier og tidligere salgsoppgave.
	2013: Nytt HTH-kjøkken med tilhørende elektriske arbeider, ny parkett, innvendige dører og flere panelovner, ifølge tidligere salgsoppgave.
	2018: Vinduer og balkongdører skiftet, ifølge tidligere salgsoppgave.
	2019/2020: Overflater i flere rom sparklet og malt, ifølge tidligere salgsoppgave.
	2022: Flere rom malt. Lettvegg etablert for ekstra soverom. Elektriske arbeider ved lettveggen, ny utvendig stikkontakt og oppgradering av sikringsskap.
	2023: Balkongglass skiftet som reklamasjonsarbeid, ifølge egenerklæringen.
	2025: Waterguard på kjøkkenet skiftet av rørlegger.
	2026: Ett soverom malt. Ventilasjonsarbeid og rens utført. To innvendige dører justert. Kjøkkenarmatur og vannlås skiftet, røropplegg tilpasset og kokendevannssystem fjernet.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte og har 3-lags glass.

———

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

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

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er brann- og lydklassifisert entrédør EI 30/Rw44dB og malt balkongdør i tre med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra stue: Nordvestvendt balkong på 11,16 m². Balkongen har behandlet betongdekke med plastheller. Rekkverket er utført i frostet glass med håndløper i tre. Rekkverkshøyden er målt til 120,5 cm.

Balkong med adkomst fra kjøkken: Balkong på 2,63 m², plassert på motsatt side av boligen. Balkongen har behandlet betongdekke med treheller. Rekkverket er utført i tre og stål. Rekkverkshøyden er målt til 110 cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett.

———

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er stedvis registrert tydelige riper, hakk og slitasje i parkettens overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet påvirker gulvets utseende. Lokal utbedring og fornyelse av overflatebehandlingen bør vurderes. Behovet for sliping avhenger av parkettens slitesjikt.







TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med panelplater, malte glatte flater og betongvegg. Himlingen har malte glatte flater.

Tilstandsrapport

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført i stue og kjøkken. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2 meter. Måleavvik:

Stue:
Ca. 33 mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 10 mm innenfor 2 meter.

Kjøkken:
Ca. 36 mm fra hjørne til hjørne.
Ca. 16 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en brukt bolig er normalt og må forventes. Det er imidlertid registrert større nivåforskjeller over hele rommet i både stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
• Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere setninger, deformasjoner eller skjevheter i konstruksjonen. Forholdet kan påvirke funksjon, komfort og i enkelte tilfeller være tegn på underliggende konstruksjonsmessige forhold.

Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører og skyvedør, med glassfelt i enkelte dører.

Eier opplyser at dørene til WC-rom og kjøkken er justert etter befaringen og ikke lenger subber. Det er ikke foretatt ny befaring.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringen at det ikke er kjent forekomst av insekter eller skadedyr i boligen eller tilhørende bygninger.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Egenerklæringen opplyser om fukt i loftsbod i 2020, utbedret av Kaph entreprenør gjennom borettslagets forsikring. Det opplyses også om utbedring av

sprukken maling i stuetak i 2020, uten påvist fukt. Yttertak, takrenner og nedløp ble ifølge egenerklæringen utbedret i regi av borettslaget i april 2022.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2010.

Badet er ifølge eier og egenerklæringen rehabilitert i 2011 av Nytt Hjem AS. Det er fremlagt kostnadsspesifikasjon og sjekk- og kontrolliste for våtrom.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er fremlagt kostnadsspesifikasjon og utfylt sjekk- og kontrolliste, opplyst å gjelde rehabilitering av badet i 2011.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Merknad: Fugene har behov for rengjøring.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og to sluk, ett i dusjsonen og ett under vaskemaskinen. Fallforholdene er kontrollert med laser i dusjsonen og på øvrige deler av gulvet. Det er målt fall mot sluk i dusjsonen og svakt fall ved sluket under vaskemaskinen. Gulvet ved terskelen ligger ca. 38 mm høyere enn ved dusjsluket og ca. 25 mm høyere enn ved sluket under vaskemaskinen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lokalt motfall, hovedsakelig i toalettområdet, og svakere fall mot sluk utenfor dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes til sluk fra alle deler av gulvet og kan samle seg lokalt.

Konsekvens/tiltak

• Motfall kan medføre at vann blir stående på gulvet og øke fuktbelastningen i berørte områder. Behovet for korrigering av lokale fallforhold bør vurderes av fagperson. Ved eventuell fornyelse av gulvet bør det sikres avrenning til sluk.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og plastsluk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Dobbel dusj

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i garderobe, i vegg mot dusjsonen. Fuktmåling med Protimeter MMS 3 ga ikke utslag over instrumentets nedre målegrense på 6 %. Det ble ikke påvist forhøyet fukt ved målepunktet.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, oppvaskkum av stål og kompositt samt vannstoppsystem. Kjøkkenet er fra 2013 ifølge tidligere salgsoppgave.
Eier opplyser at Waterguard ble skiftet av rørlegger i 2025. Etter befaringen er kjøkkenarmatur og vannlås skiftet, røropplegget tilpasset og kokendevannssystemet fjernet. Arbeidet er dokumentert med faktura datert 28.09.2026. Ifølge fakturaen ble tilkoblingene testet og funnet tette. Det er ikke foretatt ny befaring.

Merknad:
Det er registrert spor etter fuktbelastning på skuffen under kjøkkenvasken.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Rommet har flislagte vegger og gulv, med elektriske varmekabler i gulvet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bom under gulvfliser, en sprukket veggflis og sprekk i flis ved toalettet.

Konsekvens/tiltak
• Bom kan indikere redusert heft mellom flis og underlag. Sprukne fliser kan få ytterligere skade. Berørte fliser bør vurderes for lokal utbedring eller utskifting. Ved utbedring bør underlaget kontrolleres.





ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har veggmontert toalett med innebygd sisterne, servant med underskap, speil med belysning og et vegghengt skap.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Installere lekkasjedeteksjon eller sørge for annen løsning som gjør lekkasjer synlige og tilgjengelige for kontroll.

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekksventilasjon med tilluft i dør

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), besiktiget i fordelerskap på WC-rommet.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

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.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist synlig utløp for lekkasjevann fra fordelerskapet. Rørlegger har også opplyst i faktura datert 28.09.2026 at utløp ikke ble funnet på motsatt side mot badet, og anbefalt forholdet rettet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende eller feilført utløp kan medføre at lekkasjevann ikke blir synliggjort og kan gi fuktskader. Rørlegger bør kontrollere lekkasjeveien og utbedre den dersom den mangler eller ikke fungerer.





TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Etter befaringen er vannlåsen på kjøkkenet skiftet og tilkoblet eksisterende avløp. Arbeidet er dokumentert med rørleggerfaktura datert 28.09.2026. Ifølge fakturaen ble tilkoblingene testet og funnet tette. Det er ikke foretatt ny befaring.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er godt vanntrykk i begge dusjene, og at vannbegrensere i dusjhodene er fjernet. Når begge dusjene brukes samtidig med maksimal vannmengde opplyses avrenningen å være utilstrekkelig. Ved noe redusert vannmengde fungerer avrenningen tilfredsstillende, ifølge eier.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Ved høy samtidig belastning kan vann samle seg i dusjsonen. Sluk og vannlås bør rengjøres. Dersom forholdet vedvarer, bør rørlegger undersøke årsaken til den begrensede avrenningen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vinduene, samt mekanisk avtrekk på badet. Eier opplyser at det ble utført ventilasjonsarbeid og rens i august 2026.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Eier opplyser i egenerklæringen om et planlagt større VVS-prosjekt, med forprosjekt i 2030 og gjennomføring i 2032. Prosjektet kan få betydning for fremtidige felleskostnader og fellesgjeld. Oppdatert informasjon bør innhentes fra borettslaget.

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det har vært el-tilsyn de siste 5 årene. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.

Årstall for fullstendig rehabilitering av det elektriske anlegget er ikke opplyst. Ifølge egenerklæringen er det utført elektriske arbeider ved rehabilitering av bad og WC-rom i 2011 og kjøkken i 2013.
I 2022 utførte Haltuff Elektro AS arbeider i forbindelse med ny lettvegg, endringer i skjult anlegg, stikkontakter og lysstyring samt utskifting av utvendig stikkontakt. Sikringsskapet ble også oppgradert. Det foreligger faktura for arbeidene ved lettveggen, samt samsvarserklæring og sluttkontroll datert 02.11.2022 for oppgraderingen av sikringsskapet.

Den fremlagte samsvarserklæringen gjelder oppgraderingen av sikringsskapet i 2022. Samsvarserklæringer for arbeidene ved lettveggen og utvendig stikkontakt i 2022, samt opplyste arbeider på bad og WC-rom i 2011 og kjøkken i 2013, er ikke fremlagt. Dokumentasjonen bør etterspørres hos eier eller utførende elektrovirksomhet.

Tilstanden 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.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Samsvarserklæringer som ikke er fremlagt, bør etterspørres hos eier eller utførende elektrovirksomhet. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, bør behovet for kontroll av berørte deler vurderes av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Samsvarserklæringer som ikke er fremlagt, bør etterspørres hos eier eller utførende elektrovirksomhet. Dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes, bør behovet for kontroll av berørte deler vurderes av registrert elektrovirksomhet.

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

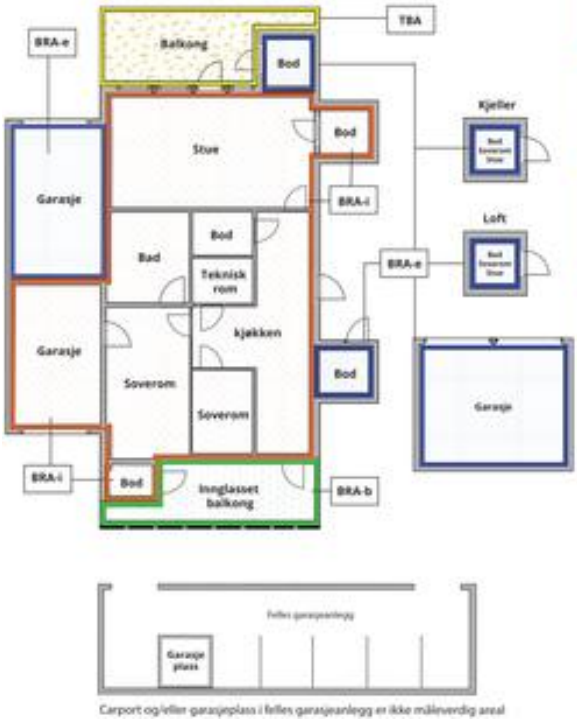
Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	94			94	14		94
Loft		8		8		5	13
Kjeller							
SUM	**94**	**8**			**14**	**5**	**107**
SUM BRA	**102**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, toalettrom, bad		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde er målt til 2,38m i stue.
Bod i kjeller er ålt til 0,23 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Plantegninger har ikke blitt gjort tilgjengelig for takstmann på dette tidspunktet og det kan dermed ikke gjøres en vurdering, det burde likevel ikke tolkes som at det ikke foreligger godkjente, byggmeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se eget punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Julie Ruth Wohrm Haugård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	135		0	2866.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fjellgata 2D

Hjemmelshaver
Verksgata Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
931483374			Haugård Julie Ruth Wohrm, Haugård Mii Erik Wohrm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
72

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Rodeløkka i bydel Grünerløkka i Oslo. Leiligheten tilhører Verksgata borettslag.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst fra Fjellgata.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Tidligere salgsoppgave fra 2022 oppgir at eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Oppdaterte reguleringsopplysninger er ikke fremlagt.

Om tomten

Eiendommen har felles tomt tilhørende Verksgata borettslag. Tomtearealet for gnr. 227, bnr. 135 er oppgitt til ca. 2 867 m² i rapportens matrikkelopplysninger. Tomtegrensene er ikke kontrollert.

Tinglyste/andre forhold

Det vises til oppdatert grunnboksutskrift og meglers opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	06.10.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	06.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	06.10.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2026	
2	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger

Forutsetninger

om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

enova

Energiattest



Adresse **Fjellgata 2D, 0566 OSLO**	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365262**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80889275**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **135**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **94,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **203,29**

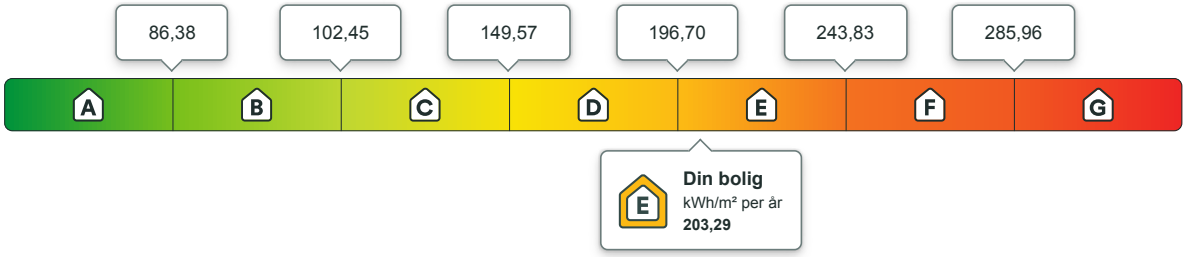
Fjellgata 2D, 0566 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
19 109,07	**203,29**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Fjellgata 2D, 0566 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Fjellgata 2D, 0566 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

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
29. sep. 2026

Oppdragsnummer
36-0317/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjellgata 2D, 0566 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Julie Ruth Wohrm Haugård, Mii Erik Wohrm Haugård

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. september 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: 7850479
Forsikret i: Tryg 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: Forrige eier pusset opp bad og toalettrom i 2011. Uført av Nytt Hjem AS. Har papirer på dette fra tidligere eier.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier oppgir: Nytt støpejernsluk, avretting, støp av gulv og legging av membran inkl. trykktester. Sjekk og kontrolliste foreligger.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har sjekk og kontrolliste på hva som er gjort av arbeid på bad, og en spesifisering av alle kostnader. Men ikke tegninger på hvordan bad er bygget opp.

---

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: Fra forrige eier: Blikkenslager utbedret yttertak i hele Fjellgata 2 i april 2022 i regi av styret, der også takrenner og nedløp ble utbredet for å takle sterkt regnevær. Fukt i loftsbod i 2020. Utbedret av Kaph entreprenør via borettslagets daværende forsikringsselskap, If.

---

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid i forbindelse med montering av ny vegg, inkluderte skjultanlegg med veggbokser, rør, kabel ledninger, og stikkontakter. Monterte også nye stikkontakter ute og oppgraderte sikringsskap i samme slengen. Utført av Haltuff Elektro AS høsten 2022. Forrige eier oppgir også at det var elarbeid ifbm med nytt bad og toalett i 2011 (Nytt Hjem AS) og ifbm med kjøkken i 2013 (Bris Elektro)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 24.10.2022 og 02.11.2022

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladeanlegg ble opprettet i regi av borettslaget i 2021. Vi kjøpte selv ladeboks i 2022 fra Easee som vi bare kunne hekte på selv.

---

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: Rørlegger 24-7 AS, september 2026, byttet kran, rør og vannlås på kjøkkenet. Dette var i forbindelse med en Cooker som ikke fungerte som den skulle. Denne ble fjernet i samme slengen. Var noe feil med waterguard på kjøkkenet som stoppet vanntilførsel. Rørlegger byttet waterguarden til kaldtvann, som tidligere Cooker og oppvaskmaskin også er koblet til. Utført av Rørlegger 24-7 AS, mai 2025. Forrige eier ifbm. nytt bad 2011 - ble utført sjekk og rens av eks. rørstamme, kontroll av avløpsrør, vannrør og sluk kapasitet.

---

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?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsarbeid og rens i august 2026.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye balkongglass høst 2023, reklamasjonssak.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, bor i 4. etg.

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?

Ja

Beskriv: Fra forrige eier - Sprukken maling i stuetak i 2020 meldt inn til borettslagets daværende forsikringsselskap If, via styre. Befaring og utbredning av Kaph entreprenør. Ingen fukt påvist. Det er noe skade på parkett på barnerom, fra forrige eier. Vi har bare hatt et teppe over og glemt det, men det er tatt vare på ekstra parkett fra da det ble lagt så man eventuelt skal bytte de få plankene med skade. Noen rom også har skjeve gulv.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Opplevde noe lekkasje etter rørlegger hadde byttet Waterguard. Dette skyldtes feil stilling på rørene etter arbeidet, og har ikke vært et problem etter dette ble rettet opp igjen.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport, 2026

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport, 2026

---

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?

Ja

Beskriv: Borettslaget er velholdt og det er blitt tatt masse vedlikeholdsarbeid de siste årene. Av det vi vet av plan videre er det planlagt et større VVS-prosjekt, med gjennomføring i 2032 (og oppstart forprosjekt i 2030)

---

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: 36-0317/26

Protokoll til årsmøte 2026 for Verksgata Borettslag

Organisasjonsnummer: 931483374
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:30, Flerbrukshuset på Sofienberg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jørgen Hageselle 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Per Røhnebæk er 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 228 000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 228 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Hageselle

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Jørgen Hageselle

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Magne Olav Aarsand Brevik
Hanne Ekeberg Larsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Magne Olav Aarsand Brevik
Hanne Ekeberg Larsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Astrid Lindgren

Følgende stilte til valg:
Astrid Lindgren

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Camilla Heim Klepaker
Per Røhnebæk

Følgende stilte til valg:
Camilla Heim Klepaker
Per Røhnebæk

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:
Erik Hilde

Følgende stilte til valg:
Erik Hilde

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Hageselle

Følgende stilte til valg:
Jørgen Hageselle

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 854
Verksgata Borettslag

Velkommen til årsmøte i Verksgata Borettslag

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

Dato for årsmøtet:
6. mai 2026 kl. 18:30, Flerbrukshuset på Sofienberg.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Verksgata 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jørgen Hageselle 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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. 854 Verksgata Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
2. 854 Årsregnskap 2025.pdf
3. Årsrapport 2025–2026.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 228 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 228 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Jørgen Hageselle
  Valgkomiteens innstilling

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

- Hanne Ekeberg Larsen
  Valgkomiteens innstilling
- Magne Olav Aarsand Brevik
  Valgkomiteens innstilling

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

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

- Camilla Heim Klepaker
  Valgkomiteens innstilling
- Per Røhnebæk
  Valgkomiteens innstilling

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:

- Erik Hilde
  Valgkomiteens innstilling

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

- Jørgen Hageselle

  Valgkomiteens innstilling

Til generalforsamlingen i Verksgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verksgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, 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, 12. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

VERKSGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931483374, KLIENTNR. 854

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 175 511**	**1 375 870**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 429 781	994 744
Økning annen langsiktig gjeld	18	0	10 494 753
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-764 527	-10 155 973
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-109 714	-530 740
Innsk. øremerk. bankkto		-2 412	-3 144
Uttak øremerk. bankkto		0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 553 128**	**799 640**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 728 639**	**2 175 511**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 864 915	2 666 176
Kortsiktig gjeld		-136 276	-490 665
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 728 639**	**2 175 511**

Document ID 09222115557572366310

VERKSGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931483374, KLIENTNR. 854

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 752 663	1 798 525	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	6 206 465	5 920 739	7 855 000	8 029 000
Andre inntekter	3	365 359	171 215	106 000	106 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 324 487**	**7 890 479**	**7 961 000**	**8 135 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-32 148	-117 795	-31 445	-32 148
Styrehonorar	5	-228 000	-220 000	-228 800	-228 000
Revisjonshonorar	6	-13 250	-17 013	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-158 845	-152 735	-161 000	-165 000
Konsulenthonorar		-128 684	-299 631	-175 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-1 095 202	-2 211 058	-1 377 000	-882 000
Forsikringer		-384 799	-330 658	-383 000	-428 960
Kommunale avgifter	8	-921 481	-1 002 814	-1 054 000	-1 007 000
Energi/fyring	9	-352 982	-387 560	-450 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-386 316	-378 132	-407 000	-412 000
Andre driftskostnader	10	-645 828	-549 002	-633 900	-608 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 347 537**	**-5 666 397**	**-4 913 145**	**-4 279 008**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**3 976 950**	**2 224 082**	**3 047 855**	**3 855 992**
Innbetalt andel fellesgjeld		109 714	530 740	0	0
DRIFTSRESULTAT		**4 086 664**	**2 754 822**	**3 047 855**	**3 855 992**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 443	52 895	51 000	40 000
Finanskostnader	12	-1 705 326	-1 812 973	-1 777 000	-1 556 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 656 883**	**-1 760 078**	**-1 726 000**	**-1 516 000**
ÅRSRESULTAT		**2 429 781**	**994 744**	**1 321 855**	**2 339 992**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		2 429 781	994 744		

Document ID 09222115557572366310

VERKSGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931483374, KLIENTNR. 854

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	35 853 430	35 853 430
Tomt		321 340	321 340
Andre varige driftsmidler	14	135 000	135 000
Øremerkede bankinnskudd		110 676	84 009
SUM ANLEGGSMIDLER		**36 420 446**	**36 393 779**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		283 465	264 993
Andre kortsiktige fordringer	15	994	933 809
Driftskonto OBOS-banken		302 987	529 899
Sparekonto OBOS-banken		3 277 469	937 475
SUM OMLØPSMIDLER		**3 864 915**	**2 666 176**
SUM EIENDELER		**40 285 361**	**39 059 956**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 77 * 100		7 700	7 700
Annen egenkapital	17	-8 457 710	-10 887 491
SUM EGENKAPITAL		**-8 450 010**	**-10 879 791**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	30 354 398	31 228 639
Borettsinnskudd	19	16 522 500	16 522 500
Annen langsiktig gjeld	20	1 620 000	1 620 000
Avsetning bomiljøtiltak		102 197	77 942
SUM LANGSIKTIG GJELD		**48 599 095**	**49 449 081**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		127 644	480 853
Påløpte renter		8 632	9 812
SUM KORTSIKTIG GJELD		**136 276**	**490 665**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**40 285 361**	**39 059 956**
Pantstillelse	21	60 942 000	60 942 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2026
Styret i Verksgata Borettslag

Jørgen Hageselle	Øystein Dahle	Kurt Evert Odin Stenbakk
Daniel Stølsbotn	Erik Hilde	

Document ID 09222115557572366310

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bodleie	3 750
Eiendomsskatt	63 224
Felleskostnader	4 953 624

Forretningslokale	349 812
Garasje	191 520
Garasje	174 720
Internett	370 986
Internettkostnad	-15 939
Garasje	114 768
Kapitalkostnader IN I	1 763 332
Reg.kapitalkostnader IN I	-10 669
Fratrekk kapitalkostnader	-1 752 663
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 206 465**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Oppgjør rettstvist	10 804
tilbakeføring avsetning	333 858
Viderefakturering strømforbruk 2024	11 697
Nøkler	9 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**365 359**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-32 148
SUM PERSONALKOSTNADER	**-32 148**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-228 000
SUM STYREHONORAR	**-228 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 298

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-260 157
Drift/vedlikehold VVS	-280 130
Drift/vedlikehold elektro	-358 356
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 200
Drift/vedlikehold heisanlegg	-12 843
Drift/vedlikehold brannsikring	-94 581
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-21 642
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 925
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-47 545
Kostnader dugnader	-8 824

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 095 202**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-77 133
Vann- og avløpsgebyr	-559 251
Renovasjonsgebyr	-285 097
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-921 481**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-352 982
SUM ENERGI / FYRING	**-352 982**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-33 201
Container	-11 141
Annen leiekostnad	-21 718
Vaktmestertjenester	-290 666
Vakthold	-35 635
Renhold ved firmaer	-194 026
Gressklipping	-15 163
Andre driftskostnader	-17 836
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 298
Andre kontorkostnader	-1 190
Telefon, annet	-3 089
Porto	-25
Kontingenter	-15 400
Bank- og kortgebyr	-2 464
Øreavrunding	22
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-645 828**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 636
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 807
SUM FINANSINNTEKTER	**48 443**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 133 763
Pantegjeldsrenter	-571 563
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 705 326**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	35 766 000

Rehabilitering/tilleggsbebyggelse		87 430
SUM BYGNINGER		**35 853 430**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje		
Tilgang 1992	45 000	
		45 000
Garasje		
Tilgang 1984	45 000	
		45 000
Garasje		
Tilgang 1984	45 000	
		45 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**135 000**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	994
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**994**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-10 383 286
Egenkapital fra IN tidligere	2 268 853
Egenkapital fra IN 2026	109 714
Reduksjon EK fra IN	-442 991
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-8 457 710**

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

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Document ID 09222115557572366310

Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2019	-27 100 000
Nedbetalt tidligere	6 254 138
Nedbetalt i år	728 614
	-20 117 248
OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2024	-10 494 753
Nedbetalt tidligere	111 976
Nedbetalt i år	145 627
	-10 237 150
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-30 354 398**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-109 000
Opprinnelig 1984	-16 413 500
Nedbetaling økning tidligere	228 900
Øket 1986	-228 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-16 522 500**

NOTE 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	16 522 500
Pantelån	30 354 398
Beregnede IN forpliktelser	1 935 576
TOTALT	**48 812 474**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	35 853 430
Tomt	321 340
TOTALT	**36 174 770**

Årsrapport 2025–2026

Styret har i perioden fra generalforsamlingen i mai 2025 arbeidet aktivt med drift, vedlikehold og utvikling av borettslaget. Det har vært særlig fokus på å sikre stabile tjenester, forbedre fellesområder, styrke økonomien og legge et godt grunnlag for fremtidige investeringer.

Drift og vedlikehold

Det er gjennomført en rekke tiltak for å opprettholde og forbedre standarden i borettslaget:

Det er avholdt både vår- og høstdugnad med godt oppmøte og gode resultater. Fellesområdene er ryddet, vedlikeholdt og klargjort for sesongene. Det er også gjort mindre investeringer i utstyr for å gjøre dugnadsarbeidet mer effektivt fremover.

Garasjeanlegget er vedlikeholdt gjennom garasjevask. Det er også utført service og reparasjoner på porter og tekniske installasjoner.

Styret har gjennomført flere løpende vedlikeholdsoppgaver, blant annet:

- oppfølging av låssystemer og utskifting av nøkler
- reparasjon av dører og porttelefonanlegg
- rens av takrenner og mindre takreparasjoner
- vask av søppelrom og fellesarealer
- utbedring av sluk og tekniske installasjoner

I tillegg er det gjennomført fasadeoppussing i Fjellgata 1, som bidrar til å opprettholde byggets standard og visuelle uttrykk.

Teknisk oppfølging og VVS

Styret har hatt økt fokus på teknisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Det er gjennomført VVS-kontroll som har gitt bedre oversikt over tilstanden på rør og avløp. Basert på dette er det gjort målrettede utbedringer der det er hensiktsmessig.

Det er installert vannmålere i borettslaget. Dette har allerede gitt en betydelig reduksjon i vannkostnader, med en estimert besparelse på rundt 18 %. Tiltaket gir både økonomiske og miljømessige gevinster.

Styret har også startet planleggingen av et fremtidig VVS-prosjekt. Basert på faglige vurderinger anslås det at utskifting av rør kan planlegges innen en 5–10 års horisont. Beboerne vil bli informert nærmere om fremdrift og planer.

Videre er det igangsatt arbeid med vurdering av utskifting av varmtvannsberedere, da anlegget nærmer seg slutten av sin levetid.

HMS og sikkerhet

Styret har arbeidet systematisk med HMS og sikkerhet:

- Brannvern er forbedret ved at alle avtaler samles hos én leverandør, noe som gir bedre oversikt og lavere kostnader
- HMS-system er etablert og strukturert gjennom bruk av OBOS sitt “styrerom”.
- Rutiner for oppfølging og kontroll er forbedret
- Tiltak for økt sikkerhet på tak (snøfangere og vedlikehold) er vurdert og delvis igangsatt

Det er også jobbet med å forbedre rutiner rundt akutte hendelser, blant annet vannlekkasjer, for å sikre raskere og tydeligere håndtering.

Renhold og vaktmester

Styret har gjennomført en grundig gjennomgang av leverandører.

Renholdsavtalen er byttet ut etter en vurdering av kvalitet og kostnader. Ny løsning gir bedre oppfølging og mer forutsigbar kvalitet.

Vaktmesteravtalen er under videre utvikling og reforhandling, med fokus på tydeligere oppgaver, bedre rapportering og kostnadseffektiv drift.

Digitalisering og kommunikasjon

Styret har hatt fokus på å forbedre kommunikasjonen med beboerne:

- Vibbo brukes aktivt som hovedkanal for informasjon og dialog
- Praktisk informasjon er samlet og gjort mer tilgjengelig digitalt
- Styret har jobbet med tydeligere rutiner for oppfølging av henvendelser

Dette bidrar til bedre oversikt og raskere respons til beboerne.

Økonomi

Borettslaget har en solid økonomisk utvikling:

- Overskudd på ca. 2,4 millioner kroner
- Økte disponible midler til ca. 3,7 millioner kroner
- Stabil gjeldssituasjon
- Reduserte driftskostnader sammenlignet med året før

Styret har også arbeidet aktivt med kostnadsbesparelser, blant annet gjennom:

- installasjon av vannmålere
- reforhandling av leverandøravtaler
- vurdering av strømavtaler og andre faste kostnader

Det er også besluttet å nedbetale deler av felleslånet for å styrke borettslagets økonomi ytterligere.

Inntekter og avtaler

Borettslaget har sikret stabile inntekter gjennom utleie av næringslokale, hvor leietaker også har påtatt seg ansvar knyttet til eventuelle krav om bruksendring.

Avtalen med TV/internett-leverandør er reforhandlet, noe som har gitt mer fleksible løsninger og redusert kostnadsnivå sammenlignet med opprinnelig tilbud.

Uteområder og trivsel

Styret har hatt fokus på å forbedre uteområdene og trivselen i borettslaget.

Det er vedtatt en større oppgradering av grillplass og felles uteområder, med planlagt gjennomføring våren 2026. Tiltaket vil gi et mer attraktivt og funksjonelt uteområde for beboerne.

Det er også gjort mindre tiltak som:

- oppgradering og vedlikehold av benker og beplantning
- tilrettelegging for aktiviteter i fellesrom
- håndtering av sykler og rydding i fellesarealer

Saker til oppfølging

Styret har håndtert flere krevende enkeltsaker i perioden, blant annet knyttet til lekkasjer og oppfølging av enkeltbeboere. Disse sakene er fulgt opp i samarbeid med fagpersoner og juridisk bistand der det har vært nødvendig.

En større innkrevingssak er nå avsluttet, og borettslaget har fått dekket sitt krav. Dette har bidratt positivt til økonomien.

Fremtidige tiltak

Styret arbeider videre med flere viktige tiltak:

- oppgradering av uteområder
- planlegging av utskifting av varmtvannsberedere
- vurdering av strømavtale og energikostnader
- planlagt radonmåling i aktuelle arealer

Oppsummering

Styret vurderer at borettslaget er veldrevet, med god økonomi, stabil drift og et økende fokus på langsiktig vedlikehold og trivsel. Det er gjennomført flere tiltak som både forbedrer hverdagen for beboerne og styrker verdien av eiendommen.

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0317/26 . Vår ref.: 0854-1-4016 Dato: 06.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	VERKSGATA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	931483374
Andelseier:	Haugård, Mii Erik Wohrm
Medeier:	Haugård, Julie Ruth Wohrm
Leilighetsnummer:	4016
Adresse:	Fjellgata 2 D, 0566 OSLO
Andelsnummer:	72
Gnr.	227
Bnr.	135

Borettsinnskudd: Kr. 239 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7850479.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bo Bedre lån i OBOS Banken (OBOS03) er tilknyttet IN-ordningen, med mulighet for innbetaling ved terminforfall 28.02 og 31.08. Informasjon om parkering: De fleste leilighetene i borettslaget har en egen parkeringsplass med sitt leilighetsnummer. Parkeringsplassen følger leiligheten. Dersom man ikke har egen parkeringsplass eller trenger flere, er det mulig å leie en parkeringsplass av borettslaget. Dersom ingen parkeringsplasser i øyeblikket er ledig, kan man stå på venteliste. Les mer på www.verksgata.no/p/utleie-av-parkeringsplasser.html Boligselskapets hjemmeside: www.verksgata.no Skilt til postkassen bestilles ved henvendelse til styret. Nye nøkler til postkassene bestilles ikke, andelseier må selv bestille ny sylinder. For øvrige nøkler og koder se https://www.verksgata.no/p/nokler-og-koder.html. Inkludert i felleskostnaden er varmt vann, kommunale avgifter til vann og renovasjon, vaktmester med mer. Alle andeler har et tillegg for internett, og andeler med parkeringsplass har et garasjetillegg. I tillegg kommer individuelle kostnader med IN-lånet og eiendomsskatt. Internett: Hver andel betaler et lik tillegg kollektivavtale for internett og TV, se http://www.verksgata.no/p/internett-og-tv.html. Fra 01.06.2024 er tillegget på kr. 399,- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Felleskostnadene økte med 5% fra 01.01.25.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207768898
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	19 556 413,00
Innfrielsesdato:	30.03.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208172263
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	9 101 906,00
Innfrielsesdato:	30.11.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 501,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820776889; IN lån 1 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820776889; IN lån 1 - Akonto avdrag	0,00	
Eiendomsskatt		294,25 fra 01.11.2026
Internett	459,00	
Garasje	228,00	
Felleskostnader	5 814,00	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	682,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 050,-
Annen formue:	56 430,-
Gjeld:	144 180,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207768898
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208172263
Restsaldo:	128 190,88
Kapitalkostnader:	831,46
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 128 190,88,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

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/Jørgen Hageselle, e-post: styret@verksgata.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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. 8406,-, 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 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av 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.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

HUSORDENSREGLER
VERKSGATA BORETTSLAG

med endring av 29.05.2013
med endring av 07.06.2021

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

1. GENERELLE ORDENSREGLER

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

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

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

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

2. RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i hele borettslaget alle dager fra kl. 23.00 til kl 07.00.
Beboerne oppfordres til å ta hensyn til hverandre, derfor må støyende aktiviteter kun foregå mellom 08.00 og 20.00 på hverdager og mellom 11.00 og 18.00 på lørdager, ikke på søn- og helligdager.
Dersom du skal ha fest som kan medføre litt ekstra støy, eller har arbeid å utføre i leiligheten (håndverkere og lignende) som kan føre til støy utover det vanlige, bør du gi et nabovarsel.

3. DYREHOLD

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

4. PARKERINGSBESTEMMELSER

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

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

5. KILDESORTERING

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

6. INNVENDIGE FELLESAREALER

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

7. SÆRSKILTE ORDENSREGLER

a) Det finnes særskilte ordnesregler for fellesrom.
Disse inngår som en del av husordensreglene og medfører dermed de samme forpliktelser for beboerne.

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

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

8. VEDTEKTENE

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

9. FREMLEIE

Andelseiere kan på visse vilkår jmf. Borettslagsloven og etter styrets godkjennelse overføre bruksretten til leiligheten til en annen. Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
Mislighold, som ødeleggelse av boligen eller oppførsel til stor plage for andre beboere, kan føre til fravikelse fra boligen.

INFORMASJON OM ANSVAR OG SIKKERHET

1. BRANNSIKKERHET

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

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

2. ELEKTRISK ANLEGG

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

3. TRYGGHET OG SIKRING

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

4. ANDELSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT (fra Vedtektene, 5.1)
”Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvending, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.”

5. BAD, WC, VANN MED MER.

a) Alle rom må holdes såpass varme at det ikke er fare for at vannrørene fryser.

b) Det skal ikke kastes uvedkommende ting i toalett eller sluk.

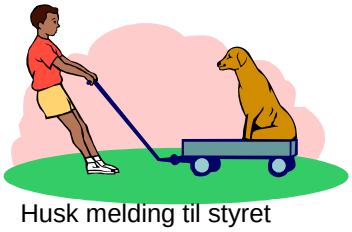
6. BETALING AV FELLESKOSTNADER

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

7. MELDINGER OG HENVENDELSER

a) Meldinger fra borettslagets styre eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

b) Alle henvendelser vedr. husordensreglene skal gjøres skriftlig til styret med fullt navn.



Husk melding til styret
ang. husdyrhold



Husholdningsavfall i søppelsjaktene,
papiravfall i papirkonteinere



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



Ikke bruk kullgrill
på balkongene



Ikke i innvendige
fellesarealer



Bruk søppelbeholderne ute

Vedtekter

for Verksgata borettslag org nr. 931483374

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 04.05.2006.

Endret på generalforsamling den 23.05.2012
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 29.05.2013
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 31.05.2017
Endring vedtatt på ordinær generalforsamling 07.06.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Verksgata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(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 til sammen 10% 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Ved

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis 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.

4-4 Kameraovervåkning

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

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

5. Vedlikehold

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

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

himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med 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 minst 2 og høyst 4 andre styremedlemmer. Generalforsamlingen kan i tillegg velge inntil tre varamedlemmer til styret.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til 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.

9-9 Valgkomité
Generalforsamlingen velger en valgkomité for ett år. Valgkomitéen skal bistå styret i å komme frem til en innstilling til de verv i borettslaget som er på valg

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

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

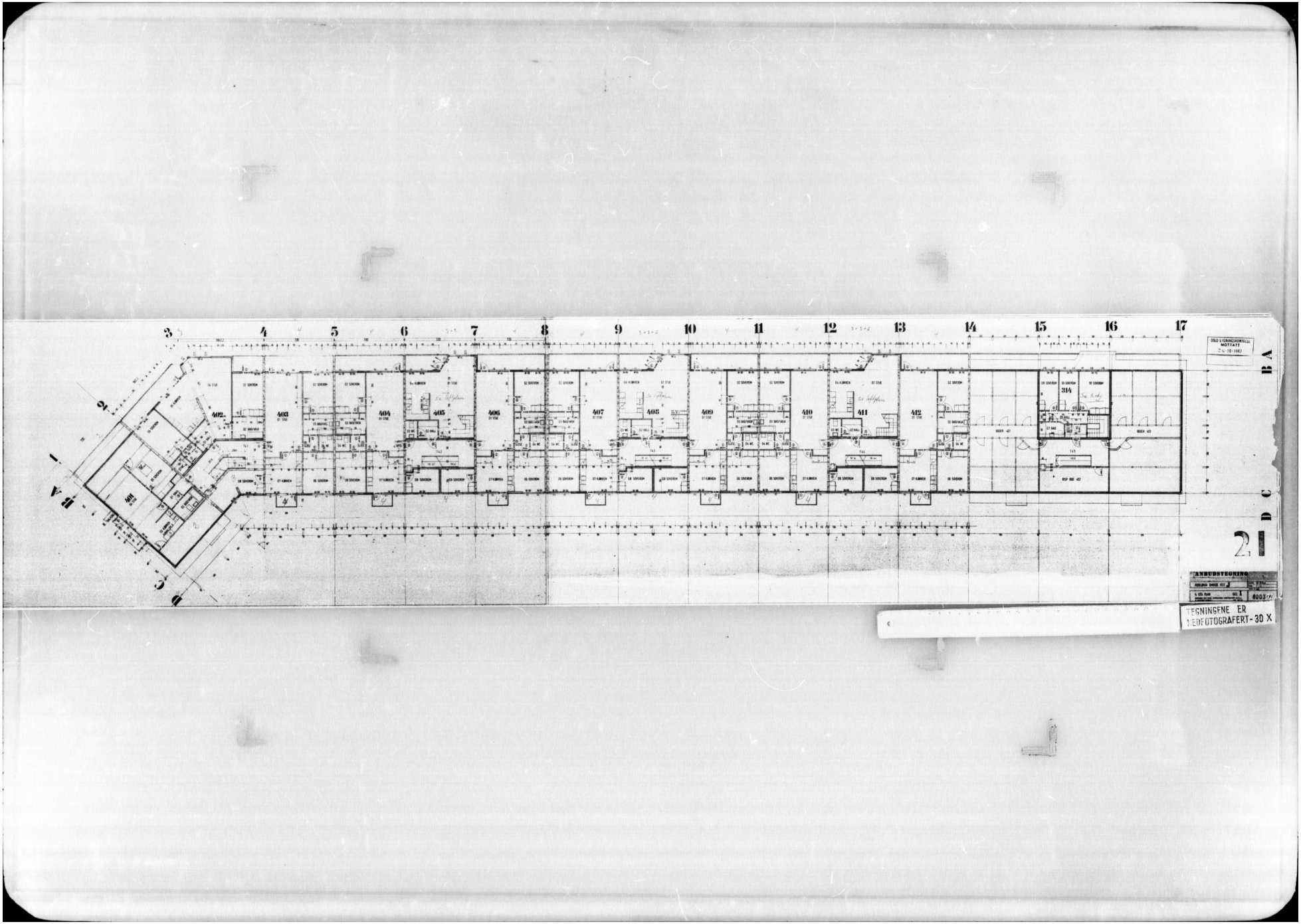
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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.


3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
314
21
ANBUDSTEGNING
TEGNINGENE ER
REDFOTOGRAFERT- 30 X

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KOPI

Oslo, den

12.oktober 1984.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

GN/BR

Arbeidsstedet: Inntrådt:

Arbeidets art: Hellet.2, Avsluttende godkjenning: 00/1005

Bygningens art: Nybygg 9.10.84

Bygges: Boligblokk med garasje

Byggherre: Oslo Byfornyelse A/S, Fredensborgveien 11, 0177 OSLO 1.

Arkitekter: Ark.ene Borgen og Ring Lorentzen, Nedre Slottsgate 1, 0157 OSLO 1.

Ansvarshavende: Siv.ing. Thor Grønsleth, c/o Rejnar Svensen, Postboks 772-Sentrum, 0106 OSLO.1

Ovennevnte byggearbeid er utført under tilsyn. Ved den avsluttende synfaring ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

G.Haber

Det gjøres merksam på at bygningsloven § 131 pst. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og forelegges 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.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Bettum Rørservice
Ljabrubakken 8 B
1165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.03.2022
	201109063 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	FJELLGATA 2D	Eiendom:	227/135/0/0
Tiltakshaver:	Mari Lien	Søker:	Bettum Rørservice
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Fjellgata 2 D

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad, mottatt 10.03.2022.

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.

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

Jetmir Sabani - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

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

AMDAHL STRØM&CAPPELEN ARKITEKTER AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 30.07.2019

Deres ref.: JANICHE AMDAHL | Vår ref.: 201712948-34 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Katja Jødal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FJELLGATA 1 - 2	Eiendom:	227/135/0/0
Tiltakshaver:	Verksgata Borettslag	Adresse:	Postboks 6666 St.Olavs plass OBOS, 0129 OSLO
Søker:	AMDAHL STRØM&CAPPELEN ARKITEKTER AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Fjellgata 1 - 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering og utviding av balkonger, mottatt 03.07.2019.

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 201712948			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/11
Plan 1. etasje - Fjellgata 1	A1-101	15.03.2018	23/4
Plan 2. etasje - Fjellgata 1	A1-102	15.03.2018	23/5
Plan 3. etasje - Fjellgata 1	A1-103	15.03.2018	23/6
Plan 4. etasje - Fjellgata 1	A1-104	15.03.2018	23/7
Plan 5. etasje - Fjellgata 1	A1-105	15.03.2018	23/8
Snitt - Fjellgata 1	A1-120	15.03.2018	23/9
Fasade 1 mot Verksgata - Fjellgata 1	A1-130	15.03.2018	23/10
Fasade 2 mot Verksgata - Fjellgata 1	A1-132	20.11.2017	23/11
Fasade mot Fjellgata - Fjellgata 1	A1-131	15.03.2018	23/12
Plan 1. etasje - Fjellgata 2	A2-101	15.03.2018	23/13
Plan 2. etasje - Fjellgata 2	A2-102	15.03.2018	23/14
Plan 3. etasje - Fjellgata 2	A2-103	15.03.2018	23/15
Plan 4. etasje - Fjellgata 2	A2-104	15.03.2018	23/16
Plan 5. etasje - Fjellgata 2	A2-105	15.03.2018	23/17
Fasade mot Gøteborggata - Fjellgata 2	A2-130	15.03.2018	23/18

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

Gavlfasade - Fjellgata 2	A2-131	19.03.2018	23/19
Fasade indre gård - Fjellgata 2	A2-132	20.11.2017	23/20

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

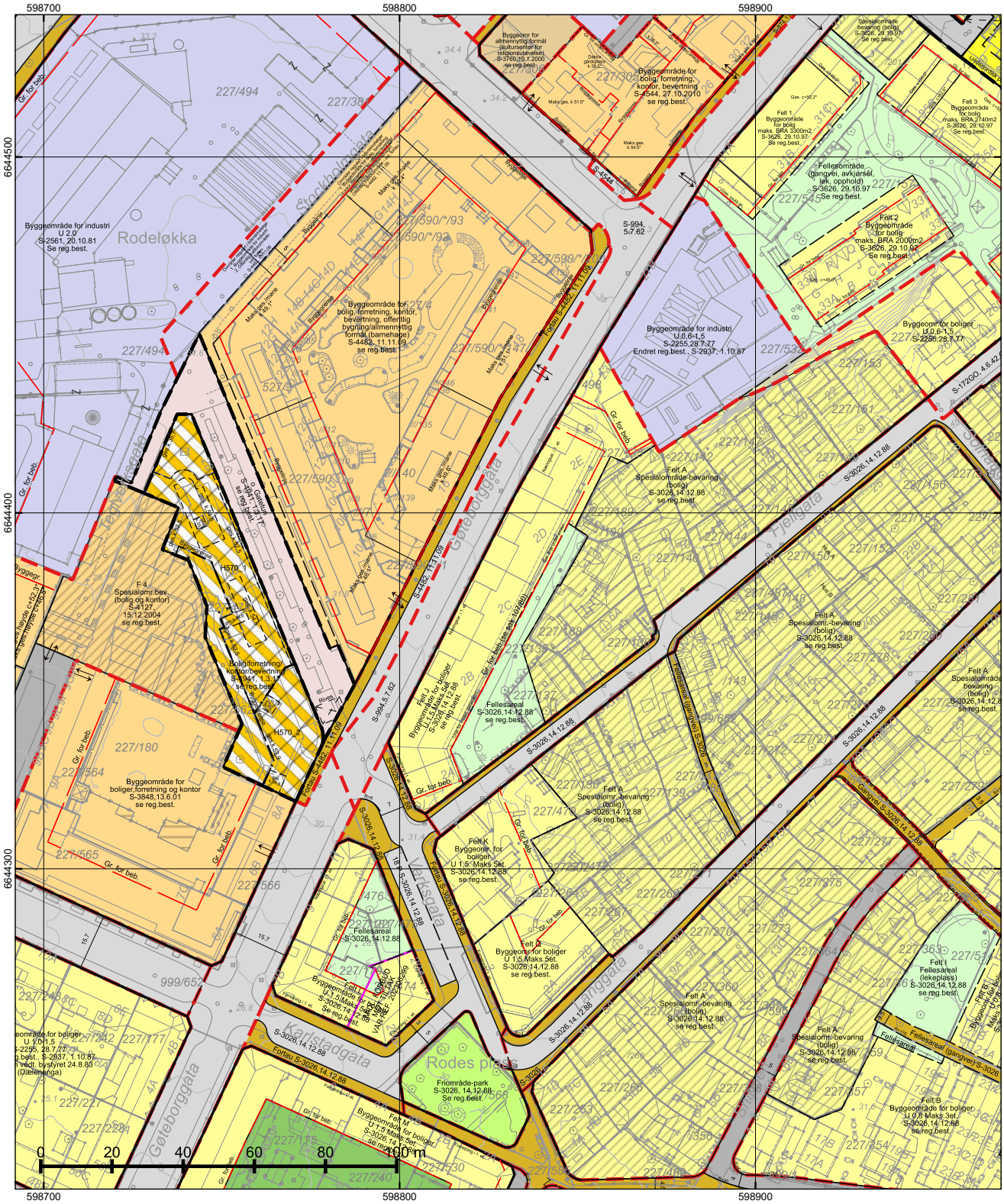
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.07.2019 av:

Katja Jødal - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Verksgata Borettslag, Postboks 6666 St.Olavs plass OBOS, 0129 OSLO, hanne10@yahoo.com



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163825/ 86540957

Deres ref.:

Adresse: Fjellgata 2

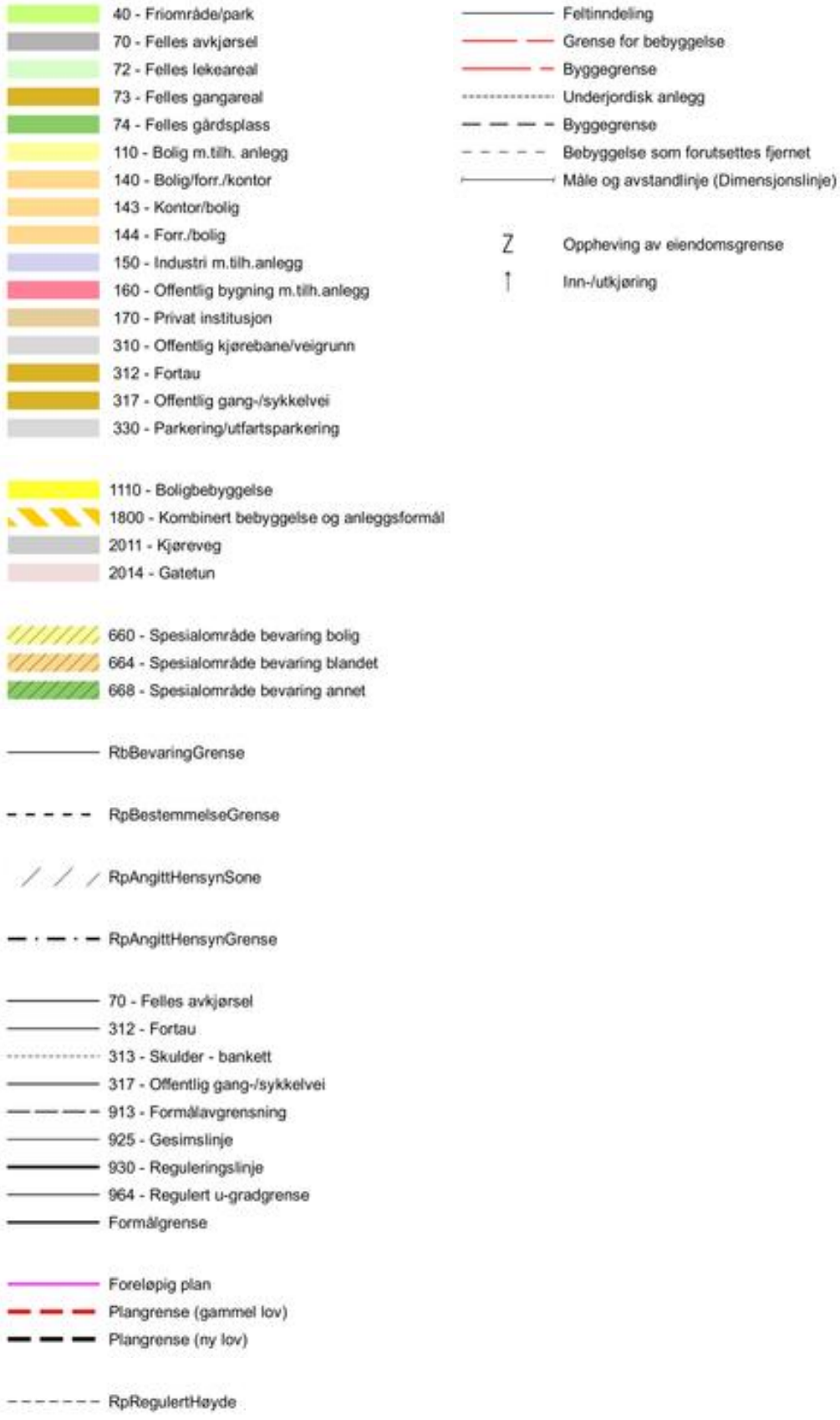
Kommentar:

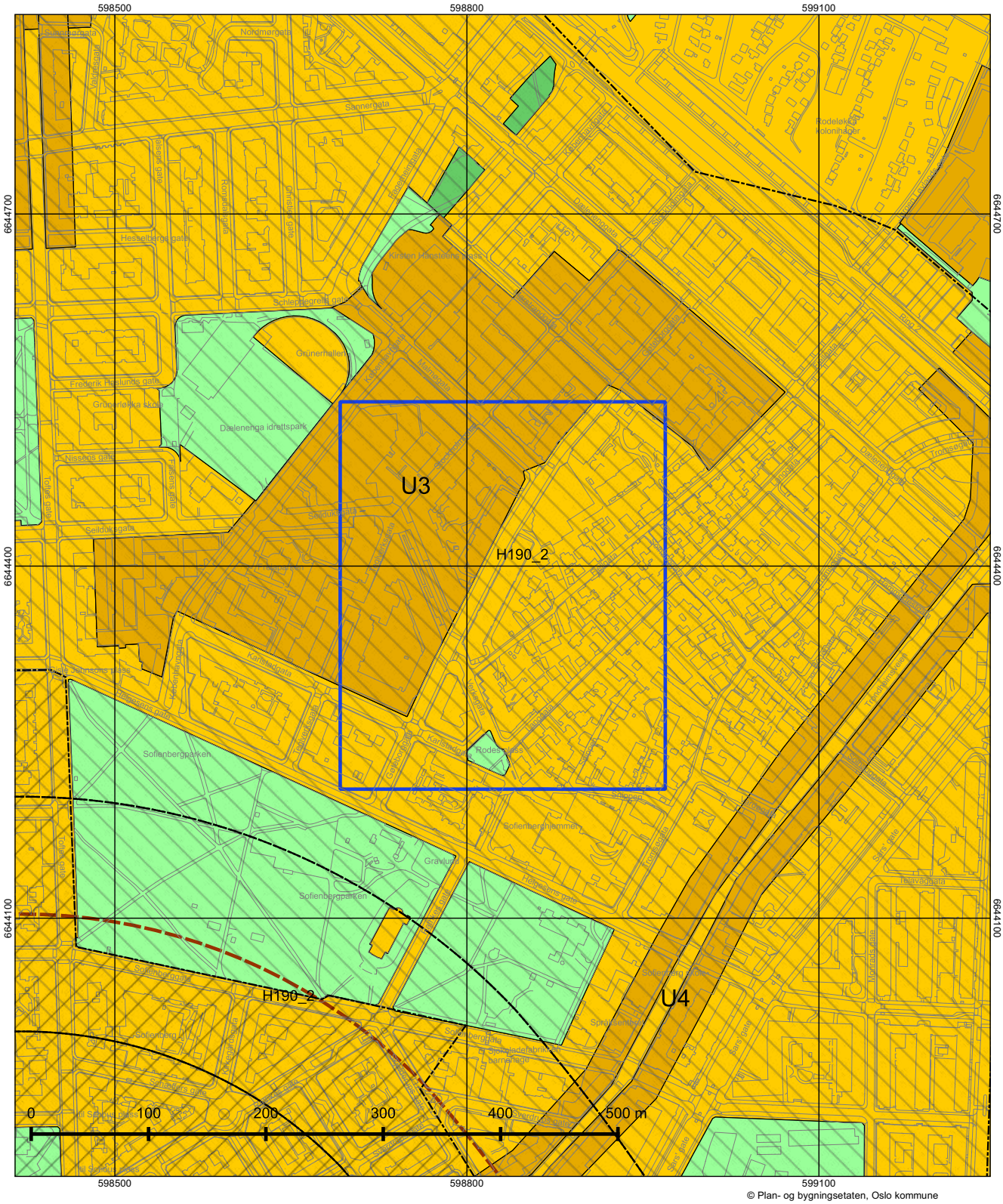
Gnr/Bnr: 227/135

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.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 05.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163825/86540957
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

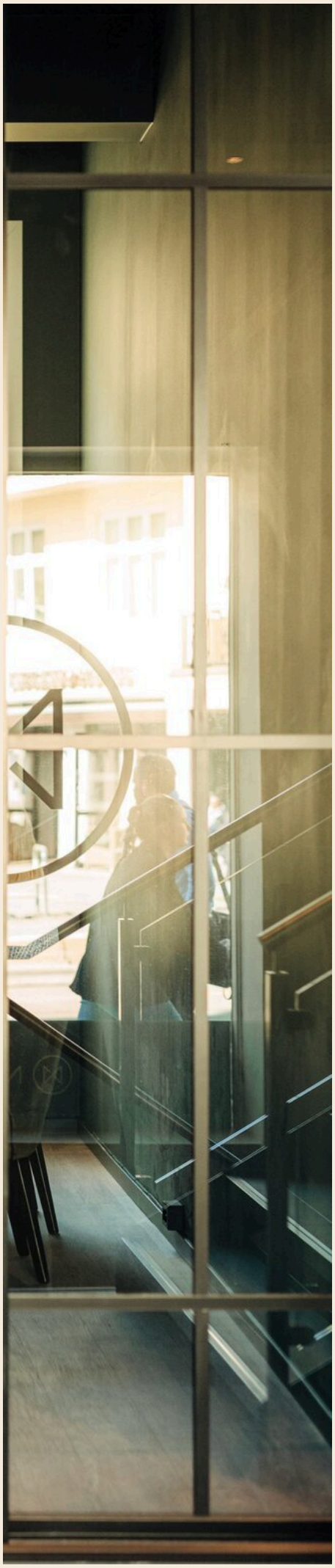


Velkommen til

Nordvik Bislett

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0317/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Fjellgata 2D 0566 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 135 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henrik Carlyle

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
h.carlyle@nordvikbolig.no
468 56 489