

Fjellgata 2D



Velkommen til

Fjellgata 2D



Salgsoppgaven produsert 3. juni 2025

RODELØKKA

Oppgradert og romslig 4-roms på 95 BRA-i | To balkonger | Garasje m/EL | Ingen dok.avgift

Prisantydning	9 100 000,-
Fellesgjeld	465 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	9 574 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	9 142,-
BRA-i	95 kvm
Totalt BRA	104 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1983

Megler	Emilie Myren
Telefon	416 33 105
E-post	e.myren@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Emilie Myren v/ Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Fjellgata 2 D!

Denne flotte leiligheten er beliggende rolig til på Rodeløkka. Her flytter du til et familievennlig og populært borettslag med god vedlikeholdshistorikk. Stuen er lys og romslig, med direkte utgang til en sjarmerende balkong på 11 kvm som er perfekt for hyggelige kvelder. Kjøkken fra 2020 m/ utgang til koselig balkong på 3 kvm hvor morgenkaffen kan nytes. Leiligheten har tre soverom og to flislagt bad m/badekar. Med sin sentrale beliggenhet i et attraktivt område, tilbyr denne leiligheten både nærhet til byens puls og rolige omgivelser.

- Det medfølger garasjeplass i oppvarmet fellesgarasje
- "Alt" inkludert i felleskostnader
- 9 m^2 bod på loft

Er dette ditt nye hjem?

Arealer og innhold

BRA-i:	95 kvm
BRA-e:	9 kvm
Totalt BRA:	104 kvm
TBA:	14 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bad 2
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 14 kvm. To balkonger

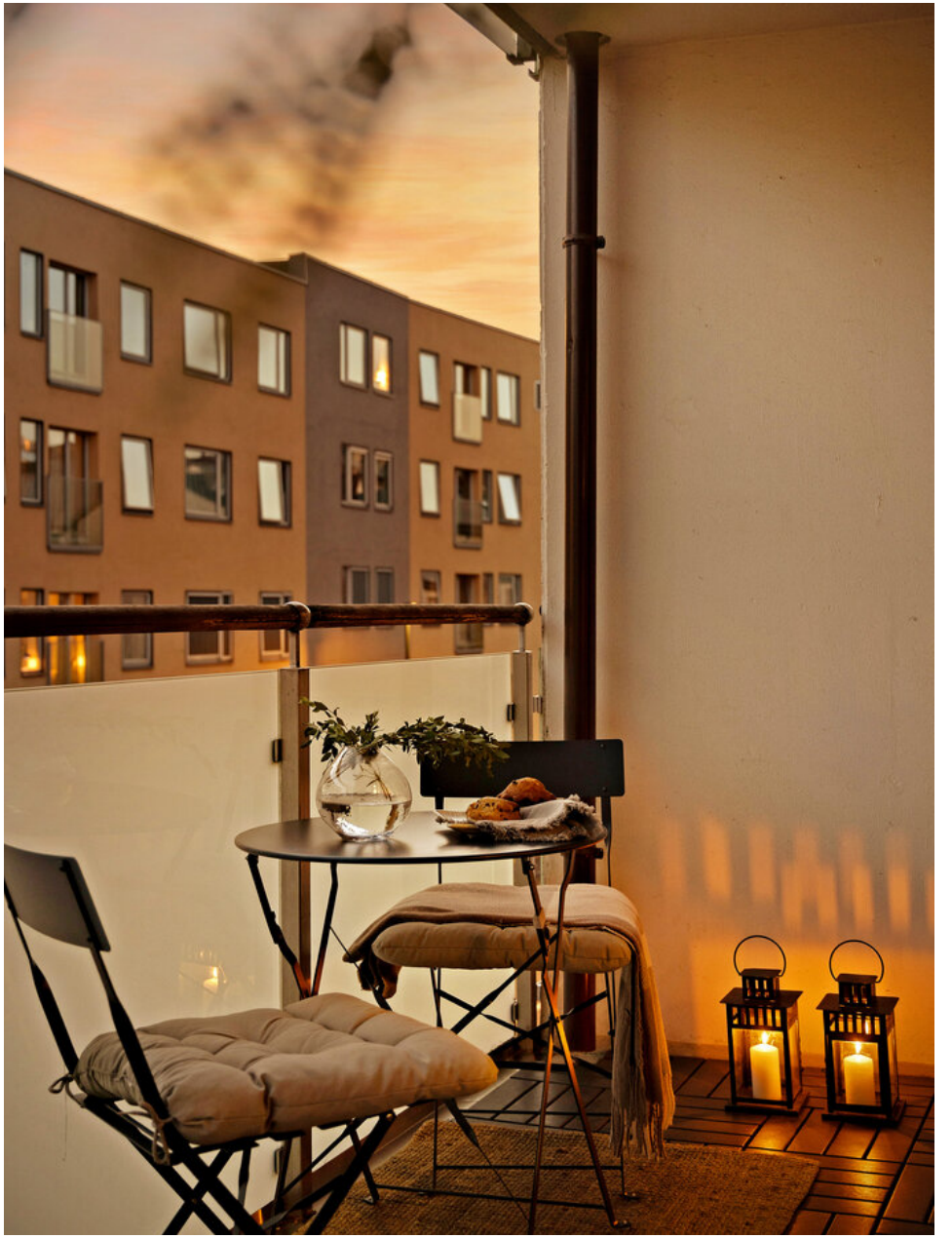
6. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Loft
Total BRA: 9 kvm.



Plantegning.

















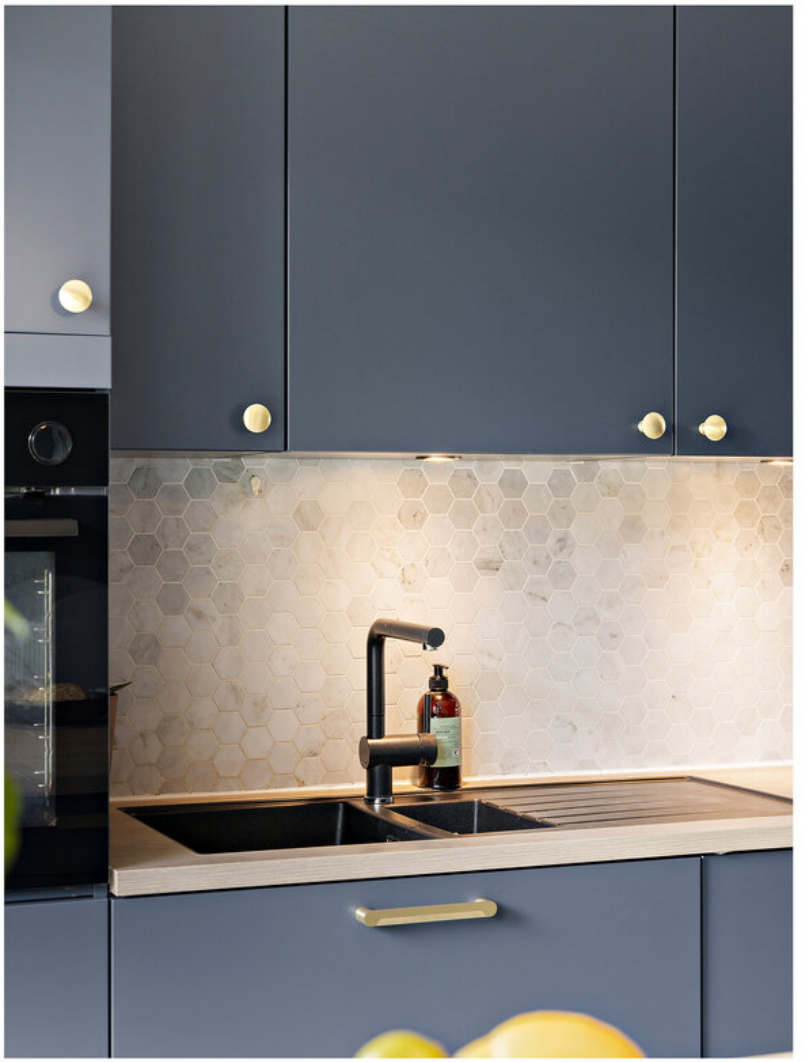









13:49
Electrolux


























































W. B. SAMSON
BAKERI
WE ♥ KAFFE
Sone
30



Informasjon

Fjellgata 2D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0106/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Fjellgata 2D, 0566 OSLO
Gnr 227, bnr 135 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 51 i 0854 Verksgata Borettslag, org.nr. 931483374

Selgere
Merete Johansen
Marius Mortensen

Kjøpesum og omkostninger
9 100 000,- (Prisantydning)
465 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 565 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 574 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 583 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 104 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bad 2
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 14 kvm. To balkonger

6. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Loft
Total BRA: 9 kvm.

Solforhold

Selger sitt svar gjelder for Juni: Ut mot bakgård: solen kommer rundt 06.30 og forsvinner ca. 14.00. Ut mot Gøteborggata kommer da solen rundt 15.00 og varer til ca. 20.00.

Innhold

Leiligheten ligger i 3.etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, tre soverom og to bad.

Leiligheten er også tilknyttet bod på loft på 9 kvm.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv
- Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner Gå til side våtrom
- Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Parkering

Det medfølger parkeringsplass med ladeboks i garasjekjeller.

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. Godt bygg AS, i 2012 av tidligere eier.

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

- Ja, faglært. Godt bygg AS, i 2012 av tidligere eier.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei, men ble foretatt av tidligere eier.

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. Viking Entreprenør i regi av borettslaget i 2018 oppgraderte balkonger og vinduer i bo
bedre prosjektet.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Borettslaget har gjort arbeid med drenering i Fjellgata 2A.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. HGN Elektro AS. I 2020 ble alt av ledninger trukket om og stikkontakter med unntak av bad ble byttet. I tillegg ble det lagt inn ny kurs til kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja, 30.11.2021.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært. Nytt ladeanlegg ble installert i regi av borettslaget i 2021.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Ventilasjonsrens i regi av borettslaget i 2021.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært. Alle ytterdører og leilighetsdører ble byttet i 2023.

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)
- Ja. Se punkt 3 over.

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.
- Ja. Sølvkre observeres av og til på bad. Det er observert møll på loftsboder i andre oppganger men ikke vår.

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?
- Tilstandsrapport 25.05.2025.

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

- Ja. Et VVS prosjekt er tidligere diskutert, men dette er ikke vedtatt og ingen forprosjekt er igangsatt. Dagens fellesutgifter er satt slik at borettslagets egenkapital øker for å kunne dekke fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv på begge badene.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser et forbruk på 6 198 kwh for perioden Juni 2024 – Mai 2025 (12 mnd). Totalkostnad kr. 9316,11.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 9.142,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 5.814,-
Garasje 228,-
Internett 399,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK03 2.312,-
Inkluderer bl.a.:
- Kommunale avgifter
- Felles byggforsikring
- TV-anlegg/bredbånd
- Energi/fyring
- Varmtvann

Eiendomsskatt blir innkrevd 4 ganger i året. Beløpet varierer fra leilighet til leilighet.
For denne andelen er det ca. 1.556,- i året.

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 9.115,-

Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 915 152,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 660 609,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Inkl. i felleskostnader. Borettslaget har avtale med Telia.

Borettslaget

Om borettslaget

Verksgata Borettslag består av 77 andelsleiligheter.
Verksgata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931 483 374.
- Borettslagets hjemmeside: www.verksgata.no/
- Forretningsførsel: OBOS Eiendomsforvaltning AS
- Revisor: PricewaterhouseCoopers AS
- Borettslaget har avtale med Vaktmester Andersen, og har en fast vaktmester som går en runde to ganger i uken.
- 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.

Styreleder opplyser opplyser i mail 30.01.24:
- Det er observert rotter i garasje og det er satt ut rottefeller. På flere av loftene er det møll, og det er satt ut møllfeller. Alle må ta sine forholdsregler ved lagring av tekstiler på loftet se https://www.verksgata.no/p/moll.html. Noen balkonger har også vært plaget av duer. Flere steder er det satt ut duepigger.

Styrets arbeid:
- Det er gjennomført viktige vedlikeholdsprosjekter som utskifting av glassvegger på hjørnebalkonger, asfaltering av fellesareal, utskifting av ventilasjonsmotor, tiltak mot tagging og reparasjon av garasjeporter. Fasademaling mot Gøteborggata er vedtatt og planlegges gjennomført våren 2025.
- Det er inngått flere avtaler som styrker driften, blant annet utleie av næringslokale, små boder, samt ny serviceavtale for heisene. Borettslaget har også vedtatt installasjon av LED-belysning i fellesarealer.
- Styret har oppdatert borettslagets digitale plattform på Vibbo for bedre kommunikasjon med beboerne, og har gjennomført tiltak knyttet til brannsikkerhet og fuktvurdering.
- Utskiftning av heisen i Fjellgata 1. Dette er en kostnad som hele borettslaget måtte bære.
- Styret ser på ny søppelløsning, og vil arbeide videre med dette.
- Høsten 2023 ble borettslaget saksøkt av en andelseier med krav om at borettslaget skulle kjøpe tilbake andelen (utløsning), med bakgrunn i påstått

manglende vedlikehold og et langvarig motsetningsforhold mellom partene. Borettslaget har fått fullt medhold i en rettstvist som nå er rettskraftig, og inndrivelse av sakskostnader følges opp.

VVS- prosjektet:
Et VVS-prosjekt vil sannsynligvis omfatte alle rør, både varmt- og kaldtvann til bad og kjøkken, og avløpsrør på i begge rom. Felleskostnadene ble justert opp i januar 2023 for å begynne å trappe opp med tanke på et kommende VVS-prosjekt. Dette vil skje igjen i februar 2024. Det er ikke klart når prosjektet skal gjennomføres, styret har prioritert mindre omfattende prosjekter. Det er på styrets radar til enhver tid og så må styret som velges hvert år, vurdere om man skal påstarte VVS-prosjektet eller gjøre andre tiltak i mellomtiden.

Vedlikehold og moderniseringer av borettslaget
2023 - Nye dører til leiligheter og fellesareal
2021 - Rens av ventilasjonsanlegg og nytt ladeanlegg til alle parkeringsplasser
2019 - Rehabilitering av balkonger og markterrasser, samt utskiftning av vinduer og balkongdør
2018 - Nytt porttelefonanlegg i Fjellgata 2
2017 - Rens av vifte og ventilasjonsanlegg
2016 - Nye garasjeporter, oppgradert hovedtavler for strøm i Fjellgata 2, etablert 7 nye ladeplasser og bytte av alle ventilasjonsmotorer
2013 - Brannsikring av garasjeanlegg og etablering av trådbundet varslingsanlegg
2011 - Ny lekeplass og rehabilitering av tak ferdigstilt
2008 - Maling av fasader
2005 - Rehabilitering av garasjeanlegg

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og OBOS medlemmer har forkjøpsrett. Det kreves medlemskap i OBOS for å eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Det koster 500,- for innmelding per medlem/eier.

Kontakt megler for mer informasjon.
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Disse har en frist på [antall dager] til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den [dato], og utgår dermed den [dato]. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 465 000,- pr. 15.05.2025

OBBK03-98207768898 A
Beløp: kr 20.483.599,-
Løpetid: 18 år 11 md.
Rente: Flyt 5,60%

OBOS07-98208172263 A
Beløp:10.325.885,-
Løpetid: 28 år 10 md.
Rente: Flyt 5,60%

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

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.

Bo Bedre lån i OBOS Banken (OBOS03) er tilknyttet IN-ordningen, med mulighet for innbetaling ved
terminforfall 28.02 og 31.08.

Fellesformue
Kr 33 862,- pr. 31.12.2024

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

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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: 2 869 kvm (Eiertomt)
Felles sentral tomt med kort avstand til de fleste fasiliteter i et godt etablert boligområde. Pent opparbeidet uteareal med internveier, plen og beplantning.

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik Eiendomsmegling ved annonsert felles visning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på idylliske Rodeløkka. Bydelen består i hovedsak av en kombinasjon av trehusbebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet, samt nyere boligblokker. Rodeløkka er et sjarmerende og hyggelig område med sine trange gater, forhager og smug. I tillegg finner du alt av servicetilbud i umiddelbar nærhet. Det er kun noen få minutters gange til dagligvarebutikker som Kiwi Teglverksgata, Kiwi Gøteborggata, Rema 1000

Rodeløkka og Joker på Carl Berner som holder søndagsåpent, men også døgnåpent! For et bredere utvalg har man for eksempel Meny på Ringnes Park. Videre har du apotek, postkontor, hyggelige restauranter og kafèer i nærheten.

Fra leiligheten er det kort vei til urbane Grünerløkka med et bredt utvalg av nisjeforretninger, kaféer, samt et bredt utvalg av restauranter og matopplevelser. Av populære steder på Grünerløkka nevnes Delicatessen, Trancher, Südøst, Villa Paradiso, Tim Wendelboe, Parkteatret og Skaal matbar. Fra Grünerløkka er det kort gange til Vulkan, med Smelteverket (Nordens lengste bar), Døgnvills gourmetburgere samt Mathallen. Langs Akerselva finnes fine turstier - følg den ned mot Bjørvika eller opp mot Maridalsvannet.

I tillegg er det kort vei til trivelig grøntområder er det kort vei til trivelige grøntområder som Sofienbergparken, Torshovdalen, Ola Narr og Botanisk Hage. Treningsmuligheter på Fresh Fitness Carl Berner, Sats Ringnes Park, Evo Grünerløkka, Fagerheimen Tennisklubb og idrettsanlegget på Dælenenga, samt Klatreverket på Vulkan. For den aktive ligger er det gode sykkelmuligheter som tar deg til Kampen, Grønland, Ensjø og Tøyen som kan by på ytterligere servicetilbud.

I kort gangavstand fra leiligheten har du god dekning med kollektivtransport i nærområdet. Blant annet har du Birkelunden trikkeholdeplass med linje 11, 12 og 17 og linje 18 på stoppet Sofienberg i Trondheimsveien. Busstopp ved Sofienbergparken kun et par minutters gange fra boligen. Videre har du Carl Berners plass som et knutepunkt for kollektivtransport med både buss, trikk og T-bane som ligger kun 10 minutter unna og tar deg til alle mulige retninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.10.1984.
Det foreligger ferdigattest for innglassing av eksisterende balkonger datert 2019.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering og utvidelse av balkonger datert 2019.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til blant annet bolig (S-3026). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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.

Selger har observert sølvkre i boligen. Sølvkre er et beslektet insekt av skjeggkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men de kan også klare seg også i tørrere miljøer. Sølvkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger.

Bekjempelse av sølvkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien, tilbyr en god og sikker sanering.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av

Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 13 500,-
Markedspakke Basis kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 328,-

Samlet skal selger betale kr. 135 818,- 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 4. juni 2025

Megler

Emilie Myren, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41633105

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Vedlegg

Fjellgata 2D

Tilstandsrapport

Fjellgata 2 D, 0566 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 135
Andelsnummer 51

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 27.05.2025 **Rapportdato:** 02.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14283-1847 **Referansenummer:** TO1417

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Fjellgata 2 D, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 135
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1983

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med saltak tekket med stål/aluminiumsplater. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med bordkledning og fasadeplater. Etasjeskillere i betong.

Bygningsmasse som borettslaget ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av borettslagets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsplan kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av klikkvinyl. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er badet oppgradert av Godt Bygg AS.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar/dusj og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er badet oppgradert av Godt Bygg AS.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.
Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Fastmontert garderobeskap.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).
Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør i plast på kjøkken er fra byggeår.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

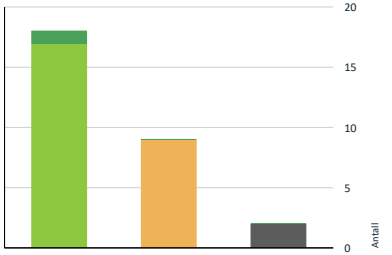
Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Fjellgata 2 D, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 135
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1983

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

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

TG 1 Dører

Bygningen har malte balkongdører i tre.

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

TG 1 Dører - 2

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd balkong på 11 m² med utgang fra stue.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Overbygd balkong på 3 m² med utgang fra kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av klikkvinyl. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

Ifølge eier ble vegger og tak(himling) overflatebehandlet i 2020.
Ifølge eier er klikkvinyl gulv fra 2020.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

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

TG 1 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er badet oppgradert av Godt Bygg AS.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 25 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Fjellgata 2 D, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 135
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar/dusj og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG RI Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

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

3. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Ifølge tidligere salgsopplysninger er badet oppgradert av Godt Bygg AS.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 15 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



3. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.



3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrert kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (rør i rør).

Begge bad ble oppgradert med nytt røropplegg i 2012.
Kobberrør på kjøkken er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på de delene av røropplegget som er fra byggeår.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Begge bad ble oppgradert med nytt røropplegg i 2012.
Avløpsrør i plast på kjøkken er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tilstandsgrad er gitt med tanke på de delene av røropplegget som er fra byggeår.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Fjellgata 2 D, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 135
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
   Det er framvist samsvarserklæring fra 2021
   Det er ikke framlagt samsvarserklæring fra 2012.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

TG 2 er gitt pga. manglende samsvarserklæring fra 2012.

TG 0 Brannstekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

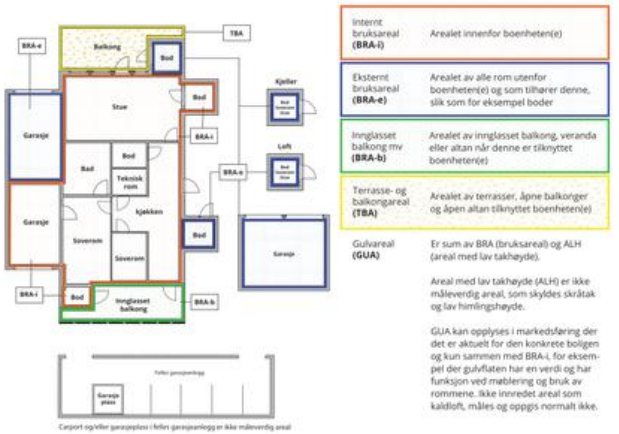
Hva er måleverdig areal?

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



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.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Fjellgata 2 D, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 135
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

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)**
3. Etasje	95			95	14
Loft		9		9	
SUM	**95**	**9**			**14**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Bad 2		
Loft		Bod	

Kommentar

Tilhørende parkeringsplass i felles garasjeanlegg i kjeller.
Tilhørende skap i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	95	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2025	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Marius Mortensen	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Fjellgata 2 D

Hjemmelshaver
Verksgata Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/VERKSGATA BORETTSLAG	931483374			Mortensen Marius, Johansen Merete

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
51

Eiendomsopplysninger

Skadedyr i boligen

Ifølge eier: ": Sølvkre observeres av og til på bad. Det er observert møll på loftsboder i andre oppganger men ikke vår."

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
296 262	1986

Fjellgata 2 D, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 135
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Gjennomgått		Nei
El-sjekk			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Fjellgata 2 D, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 135
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Fjellgata 2 D, 0566 OSLO
Gnr 227 - Bnr 135
0301 OSLO

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

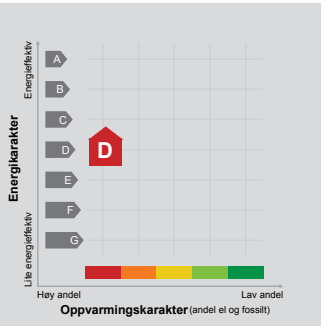
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/TO1417

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Fjellgata 2D
Postnummer	0566
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	135
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80889275
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-122896
Dato	20.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	
BRA:	95
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Fjellgata 2D	80889275	H0301	0	0	51

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1983

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	33 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	95 m²
Totalt BRA	95 m²
Oppvarmet luftvolum	226 m³
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.9.2023

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	58,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	127,0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 266 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	140,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 558 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	140,39 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 266 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	13 266 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 266 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Fjellgata 2D

Nabolaget Rodeløkka - vurdert av 382 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	**8 min** 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	**10 min** 0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	**14 min** 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	**6 min** 0.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	**22 min** 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**11 min** 0.9 km
Hersleb videregående skole	**13 min**

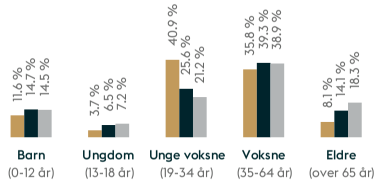
Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	**5 min** 0.4 km
Sofienberg Linje 17	**6 min** 0.5 km
Carl Berners plass Linje 5	**11 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 (0-... 61 barn	**3 min** 0.2 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	**5 min** 0.4 km
Sofienbergparken barnehage (1-... 117 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
Fresh Fitness - Carl Berner	7 min
Fitness24Seven Grünerløkka	10 min

«Bylygge!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

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 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johansen, Merete	9578-5997-4-1874091	2025-06-01 21:52:20
Mortensen, Marius	9578-5998-4-2535897	2025-06-01 21:54:32

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. jun. 2025

Oppdragsnummer
64-0106/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fjellgata 2D, 0566 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Marius Mortensen, Merete Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
24. februar 2020

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

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: Godt bygg AS, i 2012 av tidligere eier

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Godt bygg AS, i 2012 av tidligere eier

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

Eventuell kommentar: Ble foretatt av tidligere eier

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: Viking Entreprenør i regi av borettslaget i 2018 oppgraderte balkonger og vinduer i bo bedre prosjektet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har gjort arbeid med drenering i Fjellgata 2A

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: HGN Elektro AS. I 2020 ble alt av ledninger trukket om og stikkontakter med unntak av bad ble byttet. I tillegg ble det lagt inn ny kurs til kjøkken.

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

Når ble kontrollen utført? 30.11.2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt ladeanlegg ble installert i regi av borettslaget i 2021.

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

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: Ventilasjonsrens i regi av borettslaget i 2021.

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: Alle ytterdører og leilighetsdører ble byttet i 2023

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Se punkt 3 over

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

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

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

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

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

Ja

Beskriv: Sølvkre observeres av og til på bad. Det er observert møll på loftsboder i andre oppganger men ikke vår.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 25.05.2025

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: Et VVS prosjekt er tidligere diskutert, men dette er ikke vedtatt og ingen forprosjekt er igangsatt. Dagens fellesutgifter er satt slik at borettslagets egenkapital øker for å kunne dekke fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

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: 64-0106/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mortensen, Marius	**2025-06-01**	**Johansen, Merete**	**2025-06-01**

Identifikasjon

bankID Mortensen, Marius

Identifikasjon

bankID Johansen, Merete

SIGNICAT

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

Protokoll til årsmøte 2025 for Verksgata Borettslag

Organisasjonsnummer: 931483374
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 19:00, Helgesens gate 62, 0558 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Jørgen Hageselle er foreslått.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitner velges i møtet.
✓ **Vedtatt. Per Røhnebæk ble valgt i møtet.**

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 228 000,-
✓ **Vedtatt. En stemme imot.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Erik Hilde
Daniel Stølsbotn

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Erik Hilde
Daniel Stølsbotn

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Hanne Ekeberg Larsen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Hanne Ekeberg Larsen

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Per Røhnebæk
Hege Aakre

Valg av medlemmer til valgkomiteen var ikke tatt med i innkallingen, men hele generalforsamlingen stemte enstemmig for at valgkomiteens innstilling medtas i dette møtet likevel. Kandidatene ble valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Per Røhnebæk
Hege Aakre

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

Puls Eiendomsmegling AS
Nordvik Grünerløkka v/Anders Eggen Mogseth
Sofienberggata 2B, 0551 OSLO
E-post: a.mogseth@nordvikbolig.no

8536528 854/3014 20.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.05.2025.

Boligselskap:	854 Verksgata Borettslag
Organisasjonsnr:	931.483.374
Andelseier:	Marius Mortensen Merete Johansen
Leieobjektnr:	3014
Adresse:	Fjellgt 2 D, 0566 OSLO
Andelsnummer:	51
Borettsinnskudd:	kr 239.900,–
Hjemmeside:	http://www.verksgata.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7850479.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK03-98207768898	A	20.483.599,-	18 år 11 md.	12		Flyt	5,60%
* OBOS07-98208172263	A	10.325.885,-	28 år 10 md.	12		Flyt	5,60%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 9.142,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.814,-
Garasje	228,-
Eiendomsskatt	389,-
Internett	399,-
Kapitalkost. lån 1 OBBK03	2.312,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 9.115,-

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. 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	746,-	27.166,-	33.862,-	469.510,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK03-98207768898	319.351,-	2.285,-
* OBOS07-98208172263	145.429,-	849,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 465.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 15.05.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jørgen Hageselle Fjellgata 2 B, 566 OSLO, e-post: jorha87@gmail.com.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

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

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

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.

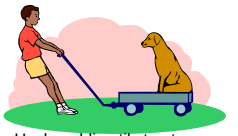
6. BETALING AV FELLESKOSTNADER

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

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 heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
13. mai 2025 kl. 19:00, Helgesens gate 62, 0558 Oslo.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av 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 foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

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. 0854 Verksgata Borettslag.pdf
2. 854 Årsregnskap 2024.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 228 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Daniel Stølsbotn
- Erik Hilde

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

- Hanne Ekeberg Larsen

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

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

- Jørgen Hageselle

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret i borettslaget har hatt et aktivt år med 13 avholdte styremøter og mange saker på agendaen. Året har vært preget av rettslige prosesser, vedlikeholdsprosjekter og nye avtaler som har styrket driften og sikkerheten i borettslaget.

Rettslig behandling av krav om utløsning fra en andelseier

Forliksmøte – Rettsforlik

Borettslaget mottok stevning fra en andelseier med krav om utløsning og erstatning. Borettslaget fikk fullt ut medhold av tingretten, men saken ble anket til lagmannsretten. I forkant av lagmannsrettens behandling av saken, ble det inngått rettsforlik mellom partene. Men generalforsamlingen stemte mot rettsforliket. Saken ble deretter behandlet i lagmannsretten, hvor borettslaget på nytt fikk fullt medhold. Andelseier anket dernest til Høyesterett.

Høyesteretts avgjørelse

Høyesterett besluttet i januar i år å nekte anken fremmet. Dette innebærer at lagmannsrettens dom blir stående og er nå rettskraftig. Borettslaget har dermed fått fullt medhold og kan kreve inn sakskostnadene fra motparten.

Inndrivelse av sakskostnader

Sakskostnadene er ikke innbetalt p.t. Borettslaget har begjært utlegg og Styret følger opp saken videre.

Vedlikeholdsprosjekter

Skifting av glassvegger på hjørnebalkonger

Et glassfelt på en av hjørnebalkongene falt ned i gaten. Heldigvis ble ingen skadet, men hendelsen utløste en full gjennomgang av tilsvarende konstruksjoner. Styret besluttet å skifte ut samtlige glassvegger og installere ekstra støtte for økt sikkerhet for både beboere og forbipasserende.

Asfaltering av hele Fjellgata 2

Det er gjennomført full asfaltering av arealet utenfor Fjellgata 2.

Tiltak mot tagging

Etter økende tilfeller av tagging har styret iverksatt tiltak:

- Rask fjerning for å forhindre opphopning
- Overflatebehandling på utsatte områder
- Bedre belysning ved innganger og fellesarealer
- Vurdering av alternative tiltak.

Ventilasjonsmotor

En støyende ventilasjonsmotor ble undersøkt og deretter skiftet ut, etter vurdering av kostnadseffektive løsninger.

Graving utenfor 2A

En pågående vannlekkasje viste seg trolig å skyldes drenering. Graving ble gjennomført for å løse problemet.

Fasademaling – Fjellgata 1

Utvendig rehabilitering mot Gøteborggata ble vedtatt på generalforsamlingen. Styret har innhentet tilbud, og arbeidet planlegges igangsatt våren 2025.

Reparasjon av garasjeporter
Begge garasjeportene er reparert i år etter tekniske utfordringer.

Økonomi og nye avtaler

Utleie av næringslokale
Styret har inngått avtale om utleie av næringslokalet til Rinzai Zen-senter. De pusser opp lokalene og planlegger innflytting etter sommeren.

Salg av garasjeplasser
Styret har fått tillatelse til salg av garasjeplasser. Det vurderes om plassene først tilbys beboere, men salg utsettes til behov for kapitaloppbygging, for eksempel ved fremtidige rehabiliteringsprosjekter.

Utleie av små boder
Tidligere maskinrom i sykkelbodene har stått tomme. Disse leies nå ut til beboere til fast månedspris.

Nye lamper i fellesarealer, oppganger og garasje
Det er vedtatt å installere LED-lamper med bevegelsessensorer for å redusere strømforbruk og øke sikkerheten.

Ny serviceavtale med KONE
Styret har inngått ny serviceavtale med KONE for vedlikehold av heiser.

Kommunikasjon

Styret har i år oppdatert borettslagets løsning på **Vibbo**, som vil bli en stadig viktigere informasjonskanal mellom styret og beboerne. Under fanen *Temaer* finner dere informasjon om det aller meste man måtte lure på som beboer – fra praktiske spørsmål til vedtekter og styrevedtak.

Vi oppfordrer alle til å ta i bruk Vibbo, også for å kontakte styret ved spørsmål, innspill eller forslag. Dette sikrer rask og oversiktlig kommunikasjon.

Øvrige saker

Fuktrapport – bod i kjellerleilighet U2
Inspect AS vurderte en påstått vannskade og anbefalte vask av fuktmerker samt fuktlogging. Vask er bestilt gjennom vaktmester.

Brannsikkerhet
En gjennomgang avdekket at enkelte enheter mangler påkrevd utstyr. Alle beboere har ansvar for å eie en 6 kg brannslukker. Denne skal følge med leiligheten ved salg.

Vårvask og ventilasjonsrens
Garasjen blir vasket i Mai.

Avslutning

Styret takker beboerne for samarbeidet gjennom året og ser frem til videre utvikling og vedlikehold av borettslaget i 2025.

Til generalforsamlingen i Verksgata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Verksgata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VERKSGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931 483 374, KUNDENR. 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 tilstrekkelig 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 375 870**	**875 549**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		994 744	-1 950 597
Tillegg for nye langsiktige lån	18	10 494 753	9 933 083
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-10 155 973	-6 492 002
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18	-530 740	-943 153
Innsk. øremerk. bankkto		-3 144	-2 510
Fradrag for reduksjon av depositum		0	-44 500
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**799 640**	**500 321**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 175 511**	**1 375 870**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 666 176	1 894 995
Kortsiktig gjeld	-490 665	-519 125
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 175 511**	**1 375 870**

VERKSGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931 483 374, KUNDENR. 854

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	- Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		1 798 525	1 738 503	1 815 672	1 789 104
Innkrevde felleskostnader	2	5 920 739	5 548 570	6 064 690	6 172 345
Andre inntekter	3	171 215	180 168	105 900	106 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 890 479**	**7 467 241**	**7 986 262**	**8 067 449**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-41 595	-29 469	-31 020	-31 445
Styrehonorar	5	-221 200	-209 000	-220 000	-228 800
Revisjonshonorar	6	-17 013	-9 250	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-75 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-152 735	-145 050	-153 753	-161 000
Konsulenthonorar	7	-299 631	-370 544	-50 000	-175 000
Kontingenter		-15 400	-15 400	-15 400	-15 400
Drift og vedlikehold	8	-2 211 058	-5 134 825	-1 020 000	-1 377 000
Forsikringer		-330 658	-289 858	-318 844	-383 000
Kommunale avgifter	9	-1 002 814	-932 032	-1 059 899	-1 054 000
Energi/fyring		-387 560	-466 067	-651 200	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-378 132	-369 817	-391 007	-407 000
Andre driftskostnader	10	-533 602	-902 196	-889 380	-618 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 666 397**	**-8 873 507**	**-4 812 503**	**-4 913 145**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**2 224 082**	**-1 406 266**	**3 173 759**	**3 154 304**
Innbetalt andel fellesgjeld		530 740	943 153	0	0
DRIFTSRESULTAT		**2 754 822**	**-463 113**	**3 173 759**	**3 154 304**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	52 895	37 631	50 697	51 000
Finanskostnader	12	-1 812 973	-1 525 115	-1 906 607	-1 777 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 760 078**	**-1 487 484**	**-1 855 910**	**-1 726 000**
ÅRSRESULTAT		**994 744**	**-1 950 597**	**1 317 849**	**1 428 304**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		994 744	0		
Fra annen egenkapital		0	-1 950 597		

VERKSGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931 483 374, KUNDENR. 854

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	35 853 430	35 853 430
Tomt		321 340	321 340
Andre varige driftsmidler	14	135 000	135 001
Miljøbankkonto, øremerket		84 009	118 495
SUM ANLEGGSMIDLER		**36 393 779**	**36 428 266**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		264 993	175 621
Andre kortsiktige fordringer	15	933 809	7 029
Driftskonto OBOS-banken		529 899	191 452
Sparekonto OBOS-banken		937 475	1 520 893
SUM OMLØPSMIDLER		**2 666 176**	**1 894 995**
SUM EIENDELER		**39 059 956**	**38 323 261**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 77 * 100		7 700	7 700
Annen egenkapital	16, 17	-10 887 491	-11 882 235
SUM EGENKAPITAL		**-10 879 791**	**-11 874 535**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	31 228 639	31 420 599
Borettsinnskudd	19	16 522 500	16 522 500
Annen langsiktig gjeld	20	1 620 000	1 620 000
Avsetning bomiljøtiltak		77 942	115 572
SUM LANGSIKTIG GJELD		**49 449 081**	**49 678 671**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		480 853	303 221
Påløpte renter		9 812	154 545
Påløpte avdrag		0	61 359
SUM KORTSIKTIG GJELD		**490 665**	**519 125**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**39 059 956**	**38 323 261**
Pantstillelse	21	60 942 000	55 122 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2025
Styret i Verksgata Borettslag

Jørgen Hageselle Øystein Dahle Erik Hilde

Daniel Stølsbotn Kurt Evert Odin Stenbakk

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Felleskostnader	4 675 150
Forretningslokale	373 749
Internett	373 219
Garasje	184 380
Garasje	168 576
Garasje	130 062
Eiendomsskatt	69 736
Kapitalkostnader på IN-lån	1 792 883
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 642
Overført til kapitalkostnader	-1 798 525
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 974 872**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-37 316
Garasje	-16 817
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 920 739**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Miljøfond	54 038
Nøkler	8 550
Strøm	108 627
SUM ANDRE INNTEKTER	**171 215**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-41 595
SUM PERSONALKOSTNADER	**-41 595**

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 2023/2024, og er på kr 220 000.
I tillegg har styret mottatt gaver på en verdi av kr 1 200.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 013.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-81 728
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 248
Inspect AS	-150 906
Arealpartner Næringsmegling AS	-43 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-299 631**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Heiskonsulenten AS	-70 750
Kone AS	-769 663
Lbu AS	-45 781
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-886 194**
Drift/vedlikehold bygninger	-376 025
Drift/vedlikehold VVS	-610 891
Drift/vedlikehold elektro	-54 739
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 862
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 694
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 553
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-75 248
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 114
Egenandel forsikring	-2 532
Kostnader dugnader	-1 207
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 211 058**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-85 428
Vann- og avløpsavgift	-645 864
Renovasjonsavgift	-271 521
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 002 814**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-8 250
Diverse leiekostnader/leasing	-36 753
Lyspærer og sikringer	-45 928
Vaktmestertjenester	-153 315
Vakthold	-24 737
Renhold ved firmaer	-168 318
Gressklipping	-41 309
Andre fremmede tjenester	-30 508
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-16 620
Telefon, annet	-1 688
Bank- og kortgebyr	-2 478
Velferdskostnader	-2 200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-533 602**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 169
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 726
SUM FINANSINNTEKTER	**52 895**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 219 354
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-82 162
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-511 383
OBOS-banken	-5
Renter på leverandørgjeld	-69
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 812 973**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1984	35 766 000
Tilgang 2021, 7 elbil-ladere	87 430
SUM BYGNINGER	**35 853 430**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.227/bnr.135 og 470
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 50034		
Tilgang 1992	45 000	
		45 000
Garasje 50034		
Tilgang 1984	45 000	
		45 000
Garasje 50036		
Tilgang 1984	45 000	
		45 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2016	225 688	
Avskrevet tidligere	-225 687	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**135 000**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-1**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fore lite innbetalt kapitalkostnader, IN-lån	8 014
Dom - Utløsning av andelseier etter borettslagsloven	925 795
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**933 809**

Verksgata borettslag på Rodeløkka er involvert i en rettslig tvist med andelseier.
Saken gjelder en andelseiers krav om utløsning og erstatning etter borettslagsloven etter at borettslaget angivelig skal ha misligholdt sine plikter i forhold til andelseieren, på en vesentlig måte ved i hovedsak ikke å ha sørget for tilstrekkelig utbedring av vannlekkasjer og for ikke å ha forhindret fremtidige vannlekkasjer.

Saken har blitt behandlet i tingretten januar 2024. Borettslaget ble frifunnet av tingretten og andelseier ble dømt til å betale sakskostnadene. Andelseier har anket dommen, og det forvent behandling hos lagmannsretten ved utgangen av 2024.

Lagmannsretten avsa dom i saken i desember 2024 og stadfestet tingrettens avgjørelse. Borettslaget ble dermed også frifunnet i ankesaken, og andelseier ble på ny dømt til å betale sakskostnadene.

Utfallet innebærer ingen økonomiske forpliktelser for borettslaget utover ordinære juridiske kostnader knyttet til sakens håndtering

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-12 792 204
Egenkapital fra IN tidligere	1 738 113
Egenkapital fra IN 2024	530 740
Reduksjon EK fra IN	-364 140
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-10 887 491**

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 totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken 1		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-7 100 000	
Nedbetalt tidligere	-2 364 826	
Nedbetalt i år	9 464 826	
		0
OBOS-Banken 2		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-10 494 753	
Nedbetalt i år	111 976	
		-10 382 777
OBOS Boligkreditt AS 3		
Renter 31.12.2024 5,75%, løpetid 25 år		
Opprinnelig, 2019	-27 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 406 114	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	579 171	
Nedbetalt tidligere, IN	1 738 113	
Nedbetalt i år, IN	530 740	
		-20 845 862
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-31 228 639**

Lånet er et annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-109 000
Opprinnelig 1984	-16 413 500
Nedbetaling økning tidligere	228 900
Økt 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	31 228 639
Beregnede IN-forpliktelser	1 904 713
TOTALT	**49 655 852**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 854 **Selskapsnavn:** Verksgata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Verksgata Borettslag

Organisasjonsnummer: 931483374
Møtet ble avholdt 28. mai kl. 18:00, Sofienberg Kirke, Rathkes gate 18, 0558 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Magnus Lingscheid-Andersen er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Christine Kirkhorn er foreslått som protokollfører. Protokollvitne velges i møtet.

✓ **Vedtatt. Trude Bang ble valgt som protokollvitne.**

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 220 000.

Styrets innstilling
Styret foreslår styrehonoraret settes til kr 220 000 i samsvar med budsjettet for 2024. I budsjettet er styrehonoraret justert i henhold til lønnsindeks fra SSB.

Hvilket nivå styrehonoraret skal ligge på er en kilde til evig diskusjon. Den siste reelle vurderingen av nivået var i 2011 hvor styrehonoraret ble økt til 150 000 kroner. Hvor på det i mange år stod uendret fra år til år, til tross for lønnsveksten ellers i samfunnet. Det bety at styrehonoraret i denne perioden ble mindre verdt.

I budsjettet for 2021 ble etterslepet tatt igjen og siden har styret foreslått en justering etter lønnsindeksen fra SSB.

OBOS opererer med gjennomsnittstall for styrehonoraret som er basert på antall andeler. Men gjennomsnitt er gjennomsnitt og ikke nødvendigvis en god pekepinn på hvor krevende styrearbeidet i Verksgata borettslag er. Nåværende styreleder har vært styreleder i ett større borettslag, men hvor arbeidsmengden har vært betydelig mindre. Det er noen forhold med vårt borettslag og vår beliggenhet som gjør at mengden arbeid blir større. Vi ligger sentrumsnært og det oppstår flere forhold i og rundt vår bebyggelse. Vi har flere kommunale eid leiligheter, vi har en komplisert garasjestruktur, en bygningsmessige som krever mye mer tilsyn, ulike tekniske løsninger som krever mer oppfølging og ikke minst kommer det svært mye henvendelser til styret. For å nevne noe.

Derfor blir det mye jobb på styret. Arbeidet utføres i hovedsak på kveldstid og i helger. Vanlig lønnet arbeid har ulempetillegg for dette.

Styret har til nå ikke tatt en ny diskusjon om selve nivået på styrehonoraret. Det er her kun snakk om en justering, for at styrehonoraret ikke skal tape verdi sammenlignet med annet arbeid, og gjøre rekruttering til styret og til rollen som styreleder vanskeligere.

Mottaker av styrehonoraret betaler ordinær inntektsskatt av styrehonoraret.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

7. Ekstra kompensasjon til styreleder

Fremmet av: Styret

Søksmålet mot borettslaget om utløsning har medført at styreleder har brukt vesentlig mer tid på styrearbeid enn normalt det siste året. Saken har krevd store ressurser fra styreleder i form av møter, innhenting av dokumentasjon, brev etc. Det har krevd mye tid i alminnelig arbeidstid, samt kvelder og helger.

Styret mener det er rimelig at styreleder tilkjennes ekstra kompensasjon for den ekstra innsatsen som har blitt nedlagt i anledning saken, som har kommet i tillegg til øvrige oppgaver som styreleder.

Styret foreslår på denne bakgrunnen en ekstra kompensasjon til styreleder på kr. 75 000.

Forslag til vedtak:
Styreleder får kr. 75 000 i ekstra kompensasjon for merarbeid i året 2023/2024.

✓ **Vedtatt. Overveldende flertall.**

8. Salg av parkeringsplasser

Fremmet av: Styret

Borettslaget disponerer sju parkeringsplasser som i dag leies ut til markedspris. Nåværende utleiepris er 1540 kroner i måneden. Styret foreslår at disse plassene selges og at overskuddet av salget brukes til nedbetaling av fellesgjeld.

Bakgrunnen for forslaget at vi har observert at parkeringsplasser i området selges til en langt høyere sum enn hva dagens utleiepris tilsier.

Vi kjenner til at det har blitt solgt garasjeplasser i området for 470 000 kroner, mens de to siste garasjeplassene i Fjellgata 2 har blitt solgt for 420 000 og 400 000 kroner.

Borettslaget har i dag 32 parkeringsplasser som er solgt med en bruksrett. Bruksrettsavtalene innebærer at man disponerer parkeringsplassene fullt og helt, mot at man betaler en andel av drift- og vedlikeholdskostnadene. Denne er i dag på 440 kroner. Bruksrettsavtalene gir også en fortrinnsrett til beboere på utvalgte adresser på Rodeløkka og beboerne i borettslaget ved salg eller utleie.

Styret foreslår at parkeringsplassene selges med en tilsvarende bruksrettsavtale, men hvor fortrinnsretten er begrenset til beboerne i borettslaget.

Parkingsplassene vil da gå fra å generer 1540 kroner i måned til 440 kroner. Salgssummen må derfor være høy nok til å forsvare differansen på 1100 kroner.

Tabell 1: Eksempler på lånekostnader (renter og avdrag) - se vedlegg.

Rentesatsene i tabellen over illustrerer dagens rente (5,60 %), og våre budsjetterte renter for 2026 (4,85 %) og fra 2028 og fremover (3,85 % %). Alle beløp regnet ut på 30 år.

Dersom en parkeringsplass selges for 350 000 kroner, og beløpet brukes til å nedbetales dagens gjeld, vil borettslaget altså spare 2018 kroner per måned lånet, få 440 kroner i ny inntekt fra bruksretten, og miste 1540 kroner fra dagens utleie. Resultat vil da være 918 kroner i overskudd per måned.

Tidligere salg

I 2009 solgte borettslaget en parkeringsplass til en beboer, og i avtalen het det at denne parkeringsplassen skulle tilknyttes andelseiers leilighet og skulle behandles like med øvrige garasjeplasser som er tilknyttet leilighetene. Styret ønsker ikke å bruke denne modellen, da vi ser det som mer gunstig å bruke bruksrettsmodellen som gir øvrige beboere en fortrinnsrett. Vedlagt ligger et foreløpig utkast til en bruksrettsavtale.

Andre grunner til hvorfor borettslaget bør selge

Garasjeanlegget til borettslaget har tre forskjellige brukergrupper;

- andelseierne (70 plasser)

- bruksrettshaver (32 plasser)

- ordinær markedsutleie (7 plasser).

Både andelseiere og bruksrettshavere kan leie ut videre. Bruksrettshavere kan i tillegg overdra (kjøpe/selge) bruksretten. Når bruksrettshaverne skal leie eller selge, utløser det en fortrinnsrett til beboere på utvalgte adresser på Rodeløkka og beboerne i borettslaget.

Erfaringene fra de siste fire årene, er at det er gjennomgående mye arbeid med garasjen.

Når en leietaker sier opp avtalen sin, må man finne en ny leietaker og det er en del administrasjon med dette, og man kan da gå perioder uten leietakere. Da dagens styreleder tiltrådte stod det flere plasser tomme og borettslaget gikk glipp av leieinntekter. Nylig sa to leietakere som hadde leid i lengre tid, opp sine leiekontrakter, og det har vært mye merarbeid tilknyttet å fine nye leietakere.

Rent styringsmessig vil det være noe mindre arbeid for styret tilknyttet garasjen etter et salg av parkeringsplassene. Utfordringer med å rekruttere beboere til styrearbeidet, viser hvor viktig det er å få redusert arbeidsmengden til styret.

Et salg vil ikke gjøre det vanskeligere for våre beboere å få tak i garasjeplass. Antall plasser blir det samme. Da borettslaget i forbindelse med dør-prosjektet trengte garasjeplass, leide borettslaget to plasser fra beboere. Borettrettslaget trenger derfor ikke å ha egne plasser på hånden for fremtidig prosjekter.

Styrets innstilling
Ved å selge de sju parkeringsplassene frigjøres en del midler som foreslås brukt til å nedbetale gjeld. Borettslaget kan nedbetale lån som ikke er IN-lån og alle beboere får da glede av dette av andelen fellesgjeld reduseres prosentmessig like mye.

Borettslaget står i forkant av et stort VVS-prosjekt og muligheter til å redusere fellesgjelden bør benyttes.

For å oppnå best mulig pris på parkeringsplassene, bør sikkert ikke alle plassene legges ut for salg samtidig. Det kan sikkert også variere hvilken pris som er mulig å oppnå basert på markedsituasjonen og beliggenhet av parkeringsplassen. Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret en fullmakt hvor det gis noen rammer for et slikt salg.

Styret ser for seg at en nedre ramme for salg er 350 000 kroner. Et salg av alle sju parkeringsplasser vil da innbringe 2 450 000 kroner.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å selge borettslagets sju parkeringsplasser. Minste salgssum settes til 350 000 kroner. Parkeringsplassene selges basert på dagens bruksretts-modell med fortrinnsrett ved salg/utleie til beboerne i borettslaget. Overskytende av salget skal brukes til å betale ned fellesgjeld.

✓ **Vedtatt. Fem stemmer imot.**

9. Vedlikeholde/male vegg Fjellgata 1

Fremmet av: Trude Bang

Vedlikehold av veggen til Fjellgata 1 som vender ut mot Verksgata/Gøteborggata og som er dekket av brune plater.

Ovennevnte vegg trenger vedlikehold. Malingen og platene flasser av og platene under ruster. Sist ytterveggene i borettslaget ble malt ble denne veggen visstnok utelatt. Veggen er svært værutsatt, og den ser ikke pen ut. Dersom veggen ikke males/vedlikeholdes snarest kan det bli en mye dyrere affære som vil involvere skifting av plater osv. Dette bør vi unngå. Styret har tidligere vært på befaring og bilder av veggen er sendt styret.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

Begrunnelse:

Generelt har styret ansvaret for alt vedlikeholdet i borettslaget. Styret må vurdere alle tiltak som det er behov for, og vurdere hvilke av disse som er mest kritiske, hvilke som kan vente og hva som bør gjøres samtidig. Styret har publisert en lengre artikkel om vedlikehold i borettslaget som går nærmere inn på dette.

Generalforsamlingen har tidligere gjort enkeltvedtak om vedlikehold. I 2018 ble det på generalforsamlingen vedtatt å bytte ut ytterdørene i Fjellgata 1. Forslaget ble vedtatt, men det var ikke gjort noen vurderinger om hvilken evne eller kapasitet borettslaget den gang hadde til å gjennomføre et slik tiltak. Forslaget tok heller ikke innover seg helheten. Behovet for utskifting av dører var stort også andre steder i borettslaget, og nøkkelsystemet var også modent for utskifting. Det ble etter vedtaket hentet inn et tilbud fra entreprenøren som den gangen holdt på å avslutte balkong- og vindusprosjektet, men dette var såpass dyrt at det ble lagt på is av daværende styre.

Senere fikk vi et dør-prosjekt som tok et helhetsperspektiv, og hvor vi også klarte å ENØK-støtte. Et dør-prosjekt som utelukkende hadde tatt dørene i Fjellgata 1, ville ikke ha fått ENØK-støtte. En annen fordel med å ta både Fjellgata 1 og Fjellgata 2 samtidig, var samlet sett mye lavere prosjekt-kostnader enn hvis man først skulle tatt Fjellgata 1 og så noe tid senere Fjellgata 2.

Styret har stor forståelse for at man ønsker å få malt deler av veggen i Fjellgata 1. Imidlertid må dette sees opp mot hvilke andre behov man har, og hvilken kapasitet/evne som fins. Generalforsamlingen bør ikke vedta tiltak som har en ukjent kostnadsside eller uklare rammer.

I Fjellgata 1 er det ikke én vegg, men fire. Kortveggen ut mot Fjellgata er kledd med trepanel, mens de tre andre er kledd med metallplater. Tilsvarende er alle midt-leilighetene i Fjellgata 2 kledd med metallplater, slik at det er ytterligere fem steder som i utgangspunktet har mer eller mindre det samme behovet.

Styret mener det riktige her som med annet vedlikehold er at styret fortsetter å følge med på utviklingen og foretar nødvendig prioritering og vurderinger. Styrets anbefaling til generalforsamlingen er å forkaste forslaget.

Styret mener ikke med dette at veggen i Fjellgata 1 ikke skal vedlikeholds, men at dette inngår i styrets ordinære oppfølging av hele bygningsmassen.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
Hele veggen males/vedlikeholdes i 2024
✓ **Vedtatt. 15 stemmer for.**

10. Droppe økte felleskostnader for å ta høyde for VVS-prosjekt

Fremmet av: Mii Erik Haugård og Julie Rekdal

Felleskostnadene har ved flere anledninger vært økt med flere prosent, blant annet for å ta høyde for det kommende VVS-prosjektet. Vi ser hensikten, men med alle prisøkninger den siste tiden er totalkostnaden blitt høy. Vi ønsker å foreslå og ikke ta høyde for at det kommer en kostnad ifm. VVS-prosjektet om noen år i form av høyere felleskostnader nå, og heller ta kostnaden med høyere lån i fremtiden når dette kommer. Ting er allerede dyrt nok som det er akkurat nå.

Styrets innstilling
Styret støtter ikke forslaget

Begrunnelse:

For budsjettet i 2023 og 2024, økte styret felleskostnadene med 5 % poeng ekstra utover vanlig inflasjonsjustering. Dette er gjort for å begynne å ta høyde for et fremtidig VVS-prosjekt. De siste to års justeringer er omtalt her:

2023: https://www.verksgata.no/2022/11/inflasjonsjustering-og-forberedelse-for.html

2024: https://www.verksgata.no/2023/12/felleskostnadene-ker-fra-1-februar.html

Hovedgrunnen til at styret har økt felleskostnadene, er et ønske om å unngå det sjokket som mange ble utsatt for i forbindelse med balkongen og vindusprosjektet. Her var det mange som fikk en økning i felleskostnadene fra den ene måneden til den neste i størrelsesorden på rundt 40 %.

Styrets medlemmer opplever selv at alt har blitt dyrere og skulle gjerne ha sett at felleskostnadene skulle ha forblitt lave, men samtidig må styret forholde seg til den faktiske situasjonen og helst ha et langsiktig perspektiv.

Akkurat dette med tidsperspektivet kan være en kilde til ønske om ulike prioritering blant andelseierne. Har man flytteplaner vil man tendere til å heller velge å skyve på fremtidige kostnader eller vedlikehold, enn hvis man har et mer langsiktig perspektiv.

Styret jobber konstant med økonomien i borettslaget. Tiltak vi har gjort i 2024 styrker økonomien i vesentlig grad, men vi vet ennå ikke hvordan årets inflasjonsjustering ser ut.

Nåværende styreleder er avgående og i praksis vil man få en helt ny styregenerasjon etter årets generalforsamling. Det nye styret bør selv ha anledning til å vurdere fremtidig tempo og prioritering av vedlikeholdet og mulighet til å gjøre re-prioriteringer dersom nye opplysninger kommer til. Dette styret syns derfor det vil være uheldig dersom generalforsamlingen reduserer styrets handlingsrom på dette punktet.

Forslaget er videre såpass generelt formulert at det inneholder en del fortolkningsmuligheter.

Styrets forslag til vedtak:

Forslaget avvises.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt. Ingen stemte for. En stemte blankt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Jørgen Hageselle

Følgende stilte til valg:

Jørgen Hageselle

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Øystein Dahle
Kurt Evert Stenbakk

Følgende stilte til valg:
Øystein Dahle
Kurt Evert Stenbakk

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Hanne Ekeberg Larsen

Følgende stilte til valg:
Hanne Ekeberg Larsen

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Per Røhnebæk
Hege Aakre

Følgende stilte til valg:
Per Røhnebæk
Hege Aakre

12. 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:
Daniel Stølsbotn

Følgende stilte til valg:
Daniel Stølsbotn

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Løvstad AS
Odinsgate 23
0266 OSLO

Dato: 30 MARS 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200412728-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FJELLGATA 2A	Eiendom:	227/135/0/0
Tiltakshaver:	Verksgata borettslag v/ K.J. Sivertsen	Adresse:	Fjellgata 1D, 0566 OSLO
Søker:	Løvstad AS	Adresse:	Odinsgate 23, 0266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - FJELLGATA 2A

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

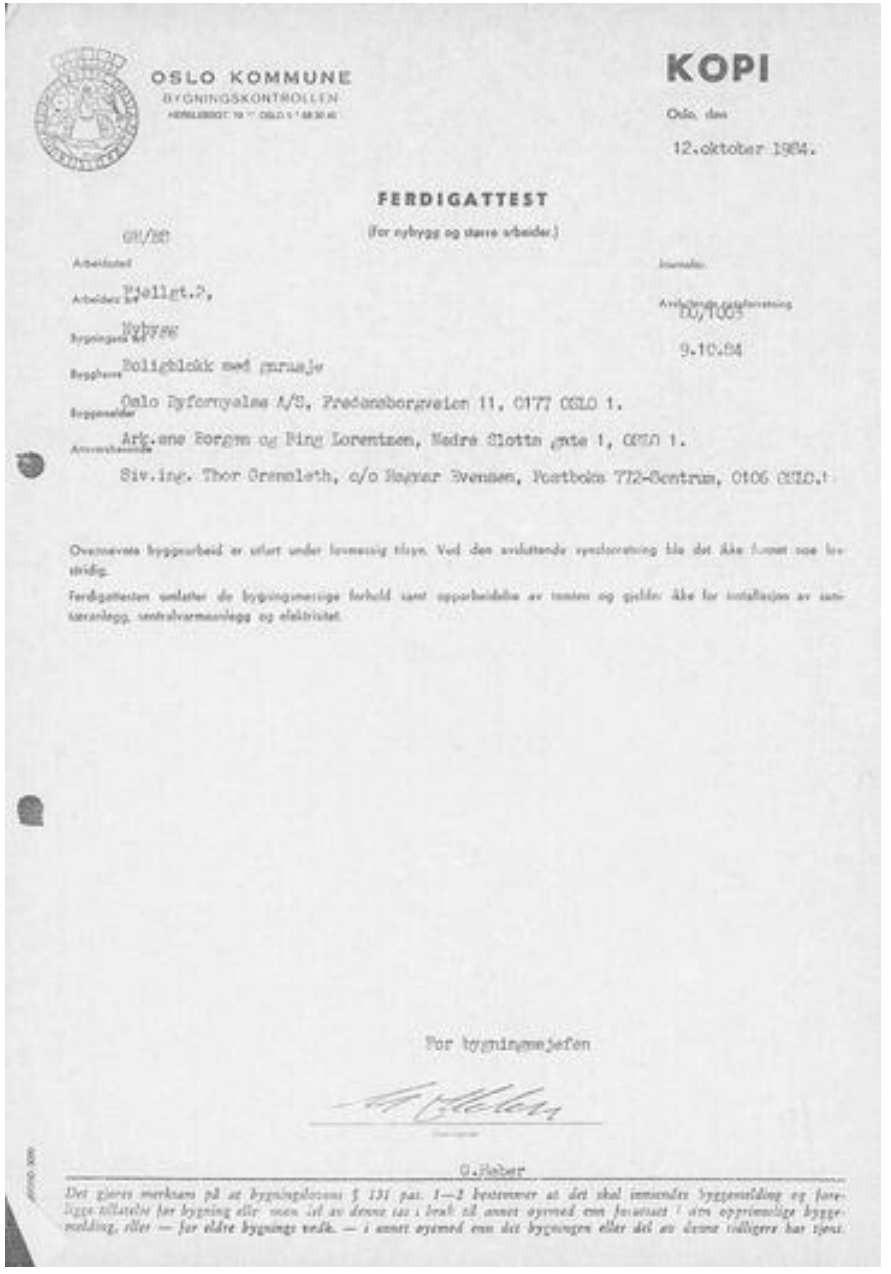
Kopi til:
Verksgata borettslag v/ K.J. Sivertsen, Fjellgata 1D, 0566, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KOPI

Oslo, den
12.oktober 1984.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

GN/BN

Arbeidsted

Arbeidets art Fjellgt.9,

Bygningens art Nybygg

Bygget Politiblokk med garasje

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

Ansvarshavende Ark.ene Borgen og Ring Lorentzen, Nedre Slottsgate 1, OSLO 1.

Siv.ing. Thor Grennseth, c/o Magnar Svensen, Postboks 772-Sentrum, 0106 OSLO.1

Journalnr.

Arbeidets godkjennelse
10/1005

9.10.84

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning 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

A. Ellefsen

G.Heber

Det gjøres merksam på at bygningsloven § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lumon - Norge AS
Asktunet
2022 GJERDRUM

Kopi til:
Verksgata Borettslag v/OBOS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO,
thore.pett@gmail.com

Dato: 19.07.2019

Deres ref.: JANICHE AMDAHL | Vår ref.: 201111516-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Katja Jødal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	FJELLGATA 2 A-E	Eiendom:	227/135/0/0
Tiltakshaver:	Verksgata Borettslag v/OBOS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Lumon - Norge AS	Adresse:	Asktunet, 2022 GJERDRUM
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Fjellgata 2 A-E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innglassing av eksisterende 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 201111516			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	106258	23.06.2011	1/6
Fasade vest	E1	01.06.2011	1/11
Fasade nord og sør	E2	01.06.2011	1/12
Detaljtegning	F6		1/13

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.07.2019 av:

Katja Jødal - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

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

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

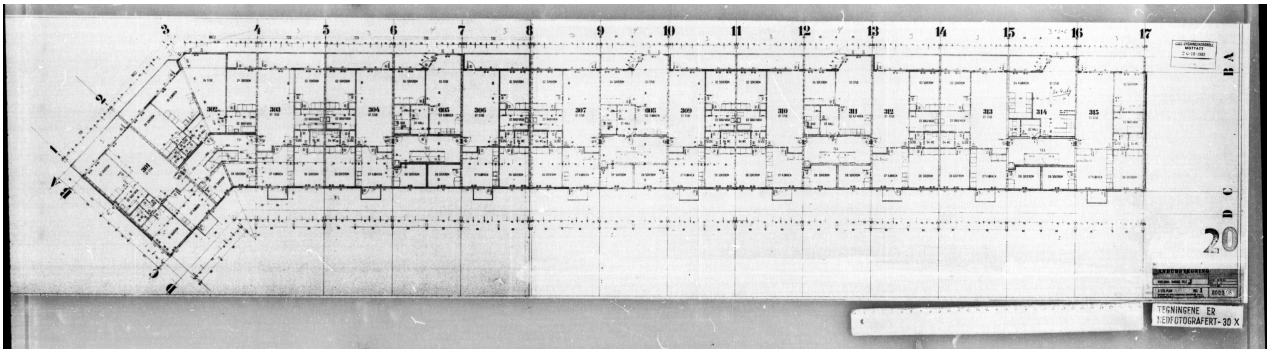
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

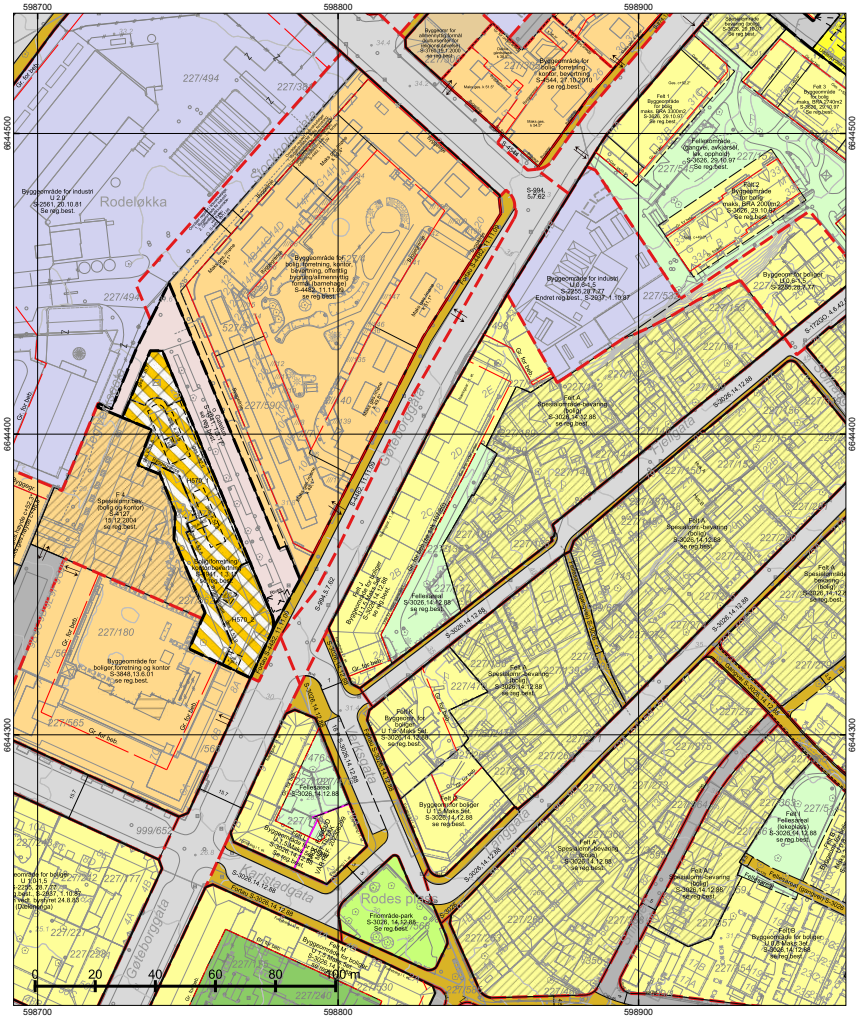
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

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


3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
B A
B C
20
TEGNINGENE ER
TEMPOGRAFERT- 30 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
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: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143262/ 86512482
Deres ref.: 43234/ ANMO@MSNOP
Adresse: FJELLGATA 2D
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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Feltinndeling
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

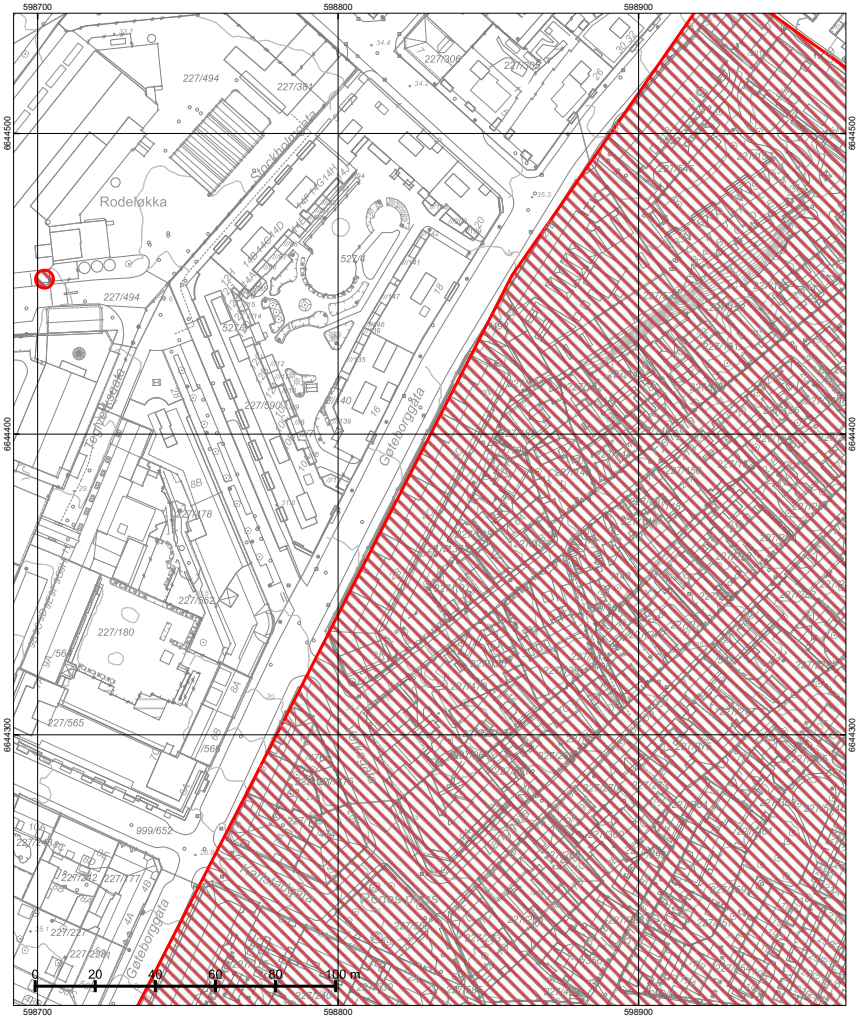
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2014 - Gatetun

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 668 - Spesialområde bevaring annet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

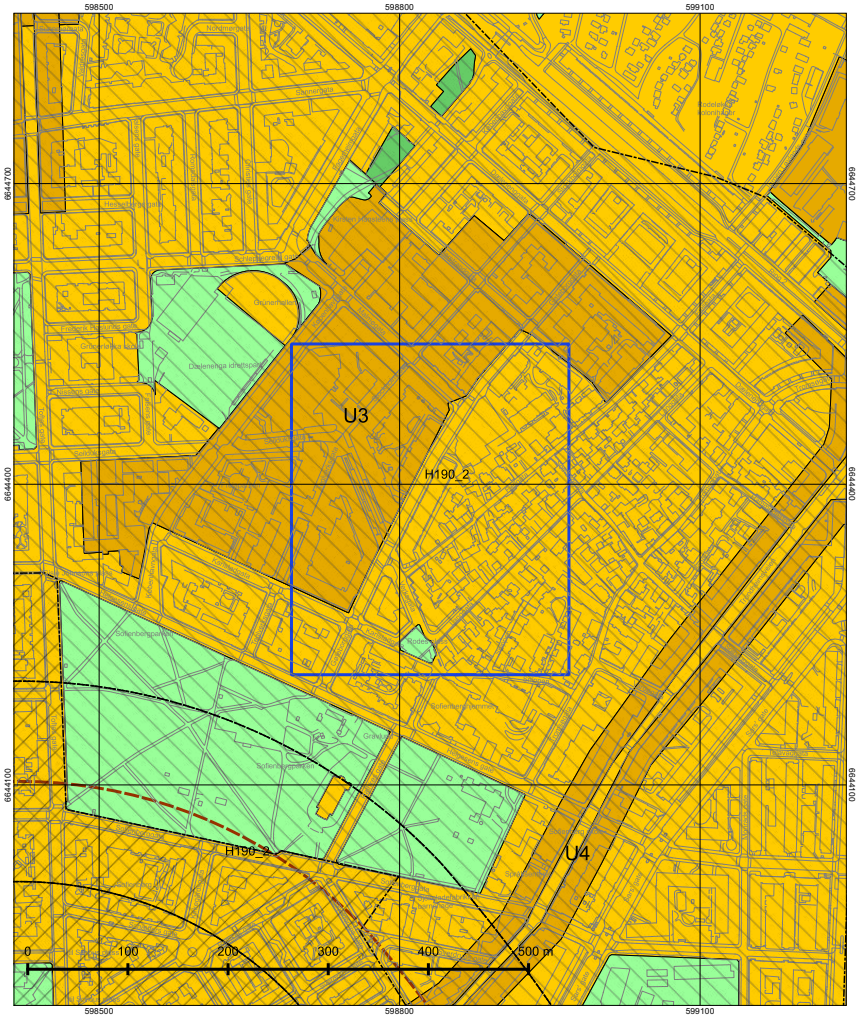
Dato: 20.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143262/ 86512482
Deres ref.: 43234/ ANMO@MSNOP
Adresse: FJELLGATA 2D
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143262/86512482
Deres ref.: 43234/ ANMO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

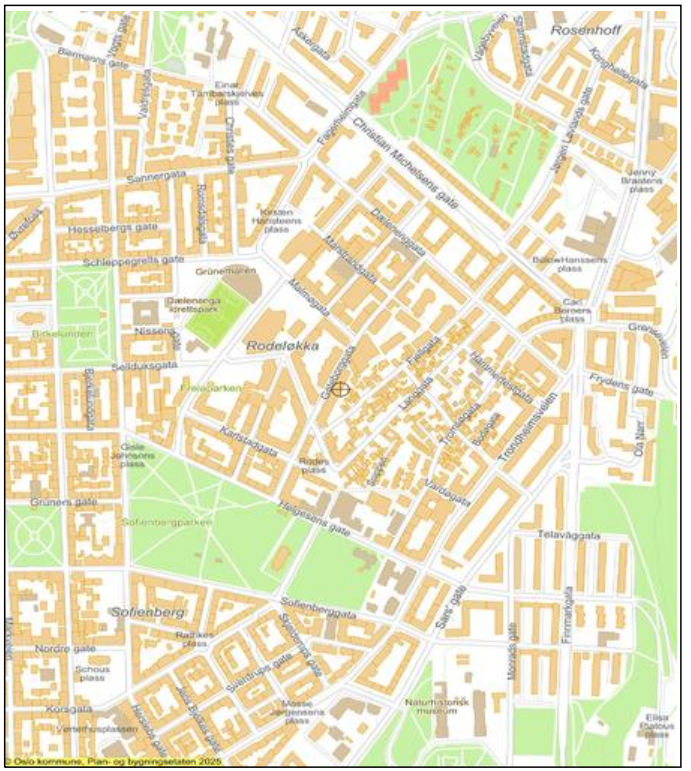
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

Adr.: Fjellgata 2 D
Gnr bnr : 227 / 135

Bydel : GRUNERLØKKA
Skolekrets (2020/2021): Lakkegata



Dato: 20.05.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anders Eggen Mogseth

Dato: 21.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512482
43234/ ANMO@MSNOP

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.227 BNR. 135

Vi viser til bestilling av 20250520 for FJELLGATA 2D.

GNR. 227 BNR. 135

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31-OCT-91.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2869 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

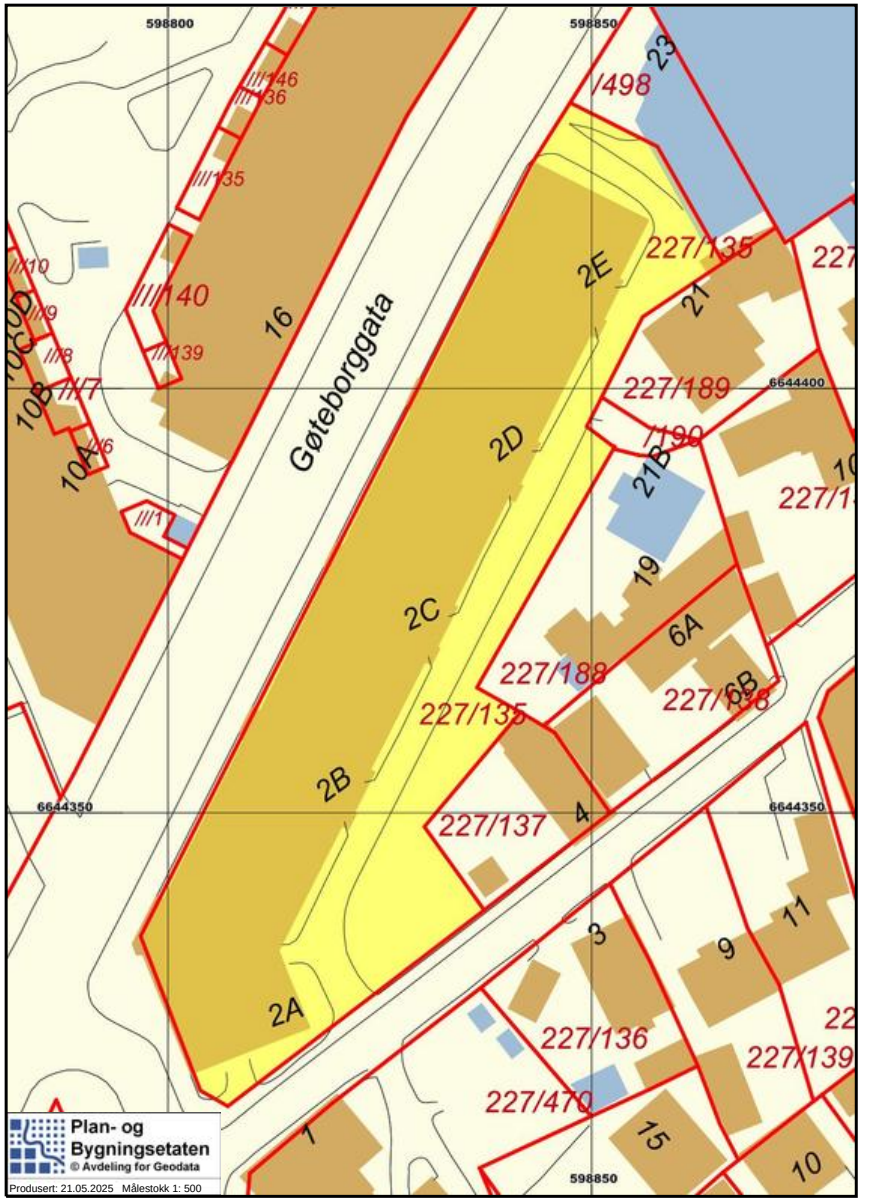
Kristin Tveit
Enhetsleder

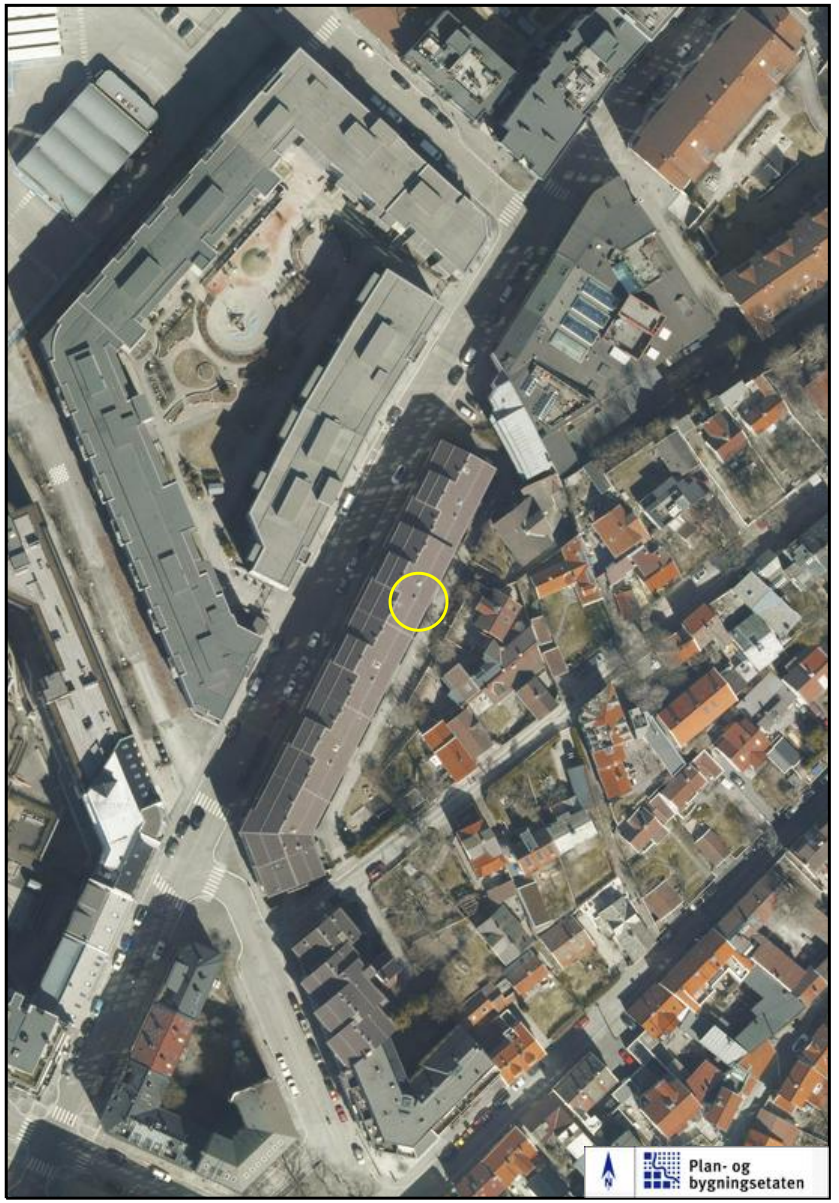
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





Fjellgata 2 D Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 20.05.2025

Oslo

S-994

Reguleringsplan for Malmøgata og deler av Gøteborggata og Verksgata m.v. samt opphevelse av deler av Teglverksgata og Verksgata,Oslo

S-994 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 05.07.1962
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196201389
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 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

S-3026

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Rodeløkka, som omreguleres fra byggeområde for boliger til spesialområde - bevaring (bolig), samt oppdatering av øvrig regulering i området.

Vedtaksdato: 14.12.1988
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198450034
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 9389

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslomodellen 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR RODELØKKA.

$1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

$2. Området reguleres til følgende formål:
- Spesialområde bevaring (boliger med tilhørende anlegg)(felt A).
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (feltene B - Y)
- Fellesareal (opphold/lek, gangvei) felles avkjørsler.
- Byggeområde for kontorer (felt S,T).
- Byggeområde for industri (felt U).
- Tomt for offentlig bygning (felt V barnehage)(felt W syke- aldershjem, barnehage, transformatorstasjon).
- Offentlig trafikkområde (veier, parkeringsplasser).
- Friområde (park).

$3. Spesialområde - bevaring, felt A.
a) Bygningene avmerket som bevaringsverdige tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
b) Ubebygde arealer innenfor bevaringsområdet er regulert for oppføring av nye hus som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Utnyttelsesgraden kan i det enkelte tilfelle vurderes mellom 0,2 og 0,6. Maks. byggehøyde er 2 etasjer + innredet loft. Bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
c) Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i b.

$4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER.
I boligfeltene kan etter bygningsrådets skjønn tillates etablert nærbutikker, håndverksvirksomhet og annen service hvis formål er å tjene strøkets beboere, og hvis virksomhet ikke vil være til ulempe for beboerne.

På felt B kan oppføres tett småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer der hvor intet annet er angitt på reguleringskartet. Bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Nye bolighus skal tilpasses tilliggende bygningers karakter med hensyn til størrelse, takform og materialbruk. Maks U-grad=0,8.

På felt C kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer + under- etasje. Maks U-grad = 1,2.

På felt D kan oppføres blokkbebyggelse i 3 etasjer (Tromsøgata 17) og 4 etasjer (Tromsøgata 19 og 21 og del av nr.25). Maks U-grad=1,2.

På feltene E, F, G, H - vestre del og R kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5.

På felt F 11 kan oppføres bebyggelse i maks 2 etg. Maks U-grad = 0,6.

På felt H - østre del kan bebyggelsen oppføres i inntil 6 etasjer + tilbaketrukket 7. etasje. Mot Trondheimsveien kan forretning tillates i 1. etasje.

På feltene J, K, L og Q kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5. etasjer. Maks U-grad = .1,5
Mot Verksgata og Karlstadgata kan forretning tillates i 1. etasje. Mot Gøteborggata kan tillates innpasset 1.500 m2 gulvareal til industrivirksomhet.

På felt M kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5.

Det kan innpasses trygdeboliger og helse- velferdssentral i kvartalet. Mot Karstadgata kan forretning tillates i 1. etasje.

På felt N kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5. Det kan innpasses ca. 500 m2 gulvareal til møtelokaler for Sofienberg Menighet.

På felt Y kan oppføres boliger i maks 3 og 4 etasjer, med U-grad maks. 1,5.

$5. Byggeområde for kontorer, på feltene S og T kan oppføres bygninger i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 2,0
Mot Trondheimsveien kan forretning tillates i 1. etasje.

$6. Byggeområde for industri, på felt U kan oppføres bygninger i inntil 5 normaletasjer. Maks U-grad = .1,5 Det må ikke etableres virksomhet som har uheldige virkninger på omgivelsene.

$7. Tomt for offentlige bygninger.
På felt V kan oppføres bygning for barnehage i inntil 2 etg. På felt W kan oppføres bygning for syke-aldershjem, barnehage, småbarnstue og transformatorstasjon.
Syke-aldershjem og barnehage kan oppføres i henholdsvis 8 og 2 etasjer + underetasje.

$8. Parkering.
I. Parkering skal fortrinnsvis skje på egen grunn der hvor tomte- forholdene gjør dette mulig og dersom eiendommen ikke disponerer plass i fellesanlegg. For boligfeltene gjelder særskilt:
   a) Småhusbebyggelse (feltene A og B)
   Ved oppføring av flere sammenhengende boligenheter skal parkering skje i garasjekjellere under feltene F, G, H, J og K.
   b) Blokkbebyggelse (felt C, D, E, F, G, H, J, K, L, M, N, P, Q, R).
   Parkering skal skje i garasjeanlegg under blokkene.
   c) På felt Y skal det opparbeides bilplasser i underetasje etter normen 0,8 pr. leilighet.
   Eiendommen gis atkomst fra Tromsøgata.

II. Det skal anordnes parkeringsplasser etter følgende norm:
   a) Boliger (nye og utbedrete)
   Leiligheter 3 rom og større i en og tomannsbolig, lavhus, 1,0 plass pr. leilighet.
   Leiligheter 3 rom og større i flerfamiliehus/blokk, 0,8 plass pr. leilighet.
   Leiligheter mindre enn 3 rom, 0,6 plass pr. leilighet.
   Besøksparkering: 0,1 plass pr. leilighet.
   Trygdebolig: 0,2 plass pr. leilighet inkl. besøksparkering.
   b) Erhvervsparkering:
   Langtidsplasser for ansatte tillates ikke.
   Besøksparkering:

Kontor	:	3 plasser/1000 m2
industri	:	2 plasser/1000 m2
lager	:	1 plass/1000 m2
butikk	:	20 plasser/1000 m2 salgsareal
restaurant	:	14 plasser/100 sitteplasser
sykehjem	:	20 plasser/100 senger

   Det må avsettes tilstrekkelig areal til av- og påleggingsplasser + eventuelt beredskapsparkering på egen grunn.

$10. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel fra Helgesens gate skal være felles for Helgesens gate 60, Rathkes gate 19 og Langgata 1.
Felles avkjørsel fra Langgata skal være felles for Langgata 31, 31b, 33, 35, 35b, 37, 39, 41 og fellesareal II.
Felles avkjørsel fra Bodøgata/Solhauggata skal være felles for Bodøgata 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, Solhauggata 5, Tromsøgata 19, 21.
Felles avkjørsel fra Tromsøgata (Snippen) skal være felles for Helgesens gt. 62, Snippen 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 17, 19, 23, 25 og Tromsøgt. 2.

$11. Felles areal (opphold/lek, gangvei)
Fellesarealene I-III, samt gangatkomst til disse skal være felles for boligfeltene A, B, C og E etter følgende oppdeling:
I. er felles for eiendommene i feltene A og B som ligger innenfor området begrenset av Langgata, Solhauggata,Tromsøgata, Snippen og Verksgatas gangveiforbindelse til Langgata, felt C samt Langgata 6, 8,10 og 10B. Gangvei mellom Snippen og Solhauggata og Snippen og Tromsøgata skal være åpen for nødkjøring fram til boligene.

II. er felles for eiendommene i feltene A og B som ligger innenfor området begrenset av Tromsøgata, Solhauggata, Langgata og plan- områdets begrensning mot nordøst samt del av boligfelt A nordvest for Langgata med nummer til denne fra og med nr. 12 til og med nr. 46 og Solhauggata 19.
III. er felles for eiendommene i feltene A og E som ligger innenfor området begrenset av Trondheimsveien og feltene F, S, G, T, Vardøgata, Tromsøgata og planens begrensning mot nordøst.

Øvrige fellesareal er felles for de eiendommer som ligger innen vedkommende felt (D, F, G, H, J, K, L, M og N).

Fellesareal (gangvei) mellom felles avkjørsel (fra Langgata og barnehage (felt V) skal være felles for barnehagen og brukerne av den felles avkjørsel.

Fellesareal (gangvei) mellom Fjellgata og Langgata skal være felles for eiendommene i felt A som ligger nordvest for Fjellgata, samt del av felt sydøst for Fjellgata med nummer til denne fra og med nr. 3 til og med nr. 45, Verksgata 15 og Solhauggata 20.

$12. Offentlige gangveier
Offentlig gangvei langs Snippen skal være åpen for nødkjøring fram til boligene.
Eiendommene Verksgata 9, Hammerfestgata 11 og Tromsøgata 29, 31 og 34 gis atkomst via offentlig gangvei.

$13. For boligfelt som utbygges med flere boliger under ett (feltene B, F, G, H, J, K, M) skal bebyggelsesplan for de enkelte felt eller deler av disse forelegges bygningsrådet til godkjenning. Sammen med bebyggelsesplan for området skal innsendes utomhusplan som viser lekearealer, beplantning osv. i henhold til paragraf 69 i plan- og bygningsloven. For de andre feltene skal plan over den bebygde del av tomten innsendes samtidig med søknad om byggetillatelse for den enkelte eiendom.

$14. Nettstasjoner skal innpasses i samråd med Oslo lysverker.

$15. Før bygningsarbeidet som nevnt i plan- og bygningslovens paragraf 93 iverksettes, skal byantikvaren ha hatt anledning til å uttale seg.

$16. Ved restaurering eller nybygg må miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Det må redegjøres for støyreduserende tiltak i forbindelse med byggemelding.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/grunerloekka

417 58 300

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 64-0106/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fjellgata 2D 0566 OSLO

Betegnelse: 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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no