

Thorvald Meyers gate 5

GRÜNERLØKKA

notar



Prisantydning Kr. 5 750 000,- Boligtype Andelsleilighet BRA-i/BRA Total 70/73 kvm
Megler Carolina Toro Tlf 986 44 988

NOTAR.NO

notar



Thorvald Meyers gate 5

Lys & attraktiv 3-r hjørneleil m/solrik balkong og utsikt. Bad 2022. Kjøkken 2023. VV/fyring inkl. IN-ordning. P-plass*

Adresse	Thorvald Meyers gate 5 0555 OSLO
Prisantydning	Kr 5 750 000,-
Fellesgjeld	Kr 727 020,-
Omkostninger	Kr 17 971,-
Totalpris	Kr 6 494 991,-
Fellesutgifter	Kr 8 944,-
BRA-i/BRA Total	70/73 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Andelsleilighet
Byggeår	1966
Soverom	2
Etasje	11

Velkommen til Thorvald Meyers gate 5 - En attraktiv og unik hjørneleilighet med flott utsikt over Grünerløkka.

Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 11.etg, med en god planløsning og en herlig balkong på 6m². Boligen holder gjennomgående god standard, med nyere bad og separat kjøkken, luftig romfølelse og rikelig med naturlig lys. Perfekt for deg som ønsker å bo sentralt, med nærhet til både natur, byliv og alt av servicetilbud!

IN-ordning - felleskostnader på kr. 4 955,- ved innfrielse.

Kort om eiendommen:

- Forkjøp avklart
- Herlig balkong med flott utsikt
- Bad fra 2022 m/ opplegg for vaskemaskin
- Kjøkken fra 2023
- Integrerte hvitevarer
- Vv./fyring & fibernett inkl.
- Heis
- Fellesvaskeri
- Mulighet for leie av P-pl.
- Supersentral på øvre Grünerløkka

Velkommen!

Notar Oslo sentrum

Waldemar Thranes gate 72
0175 OSLO



Carolina Toro

Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner
986 44 988 / carolina@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Ditt nye nabolag	17
Nøkkelinformasjon	18
Plantegning	34
Vedlegg	36
Budgivning	132

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

Live budgivning:

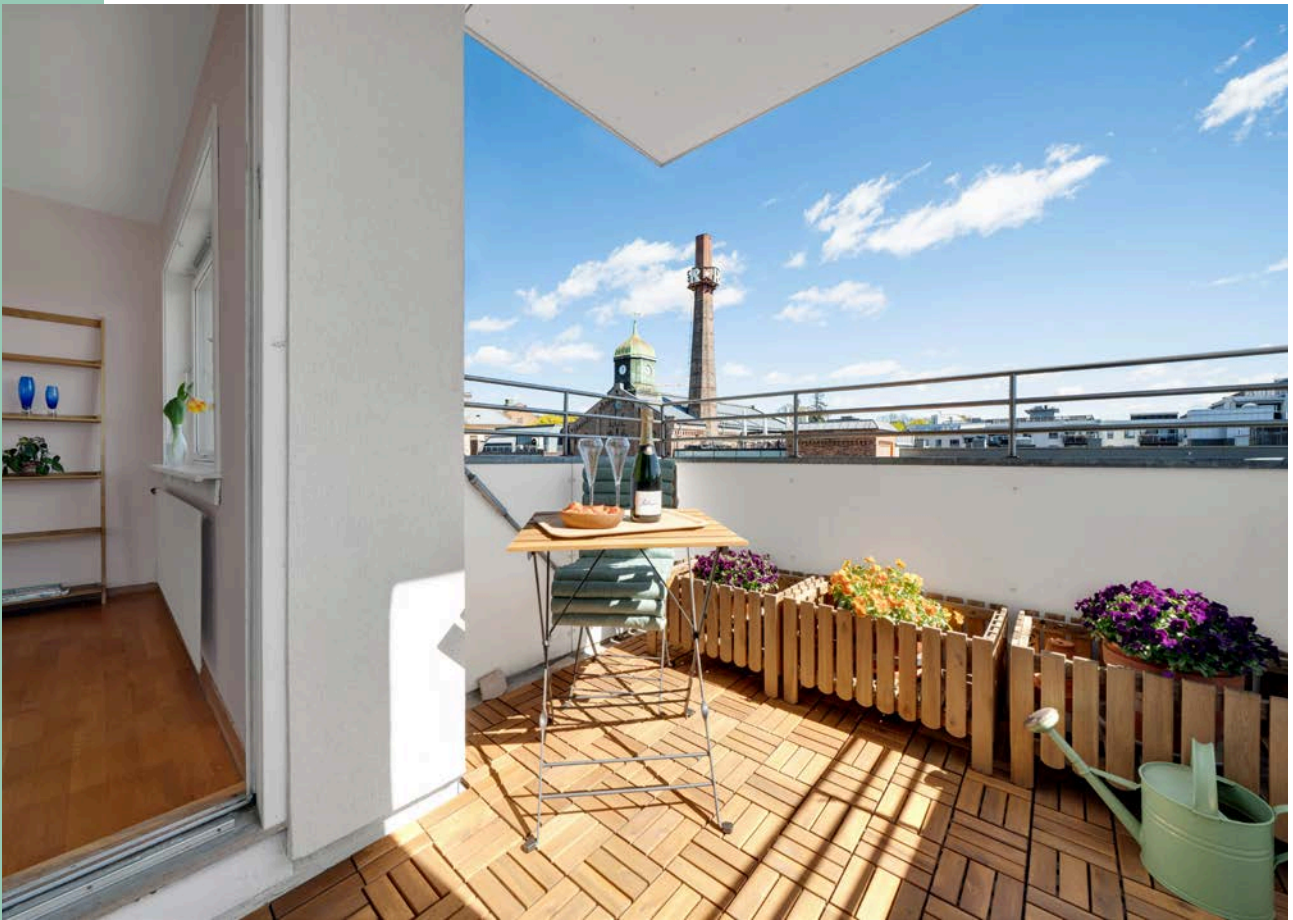
Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

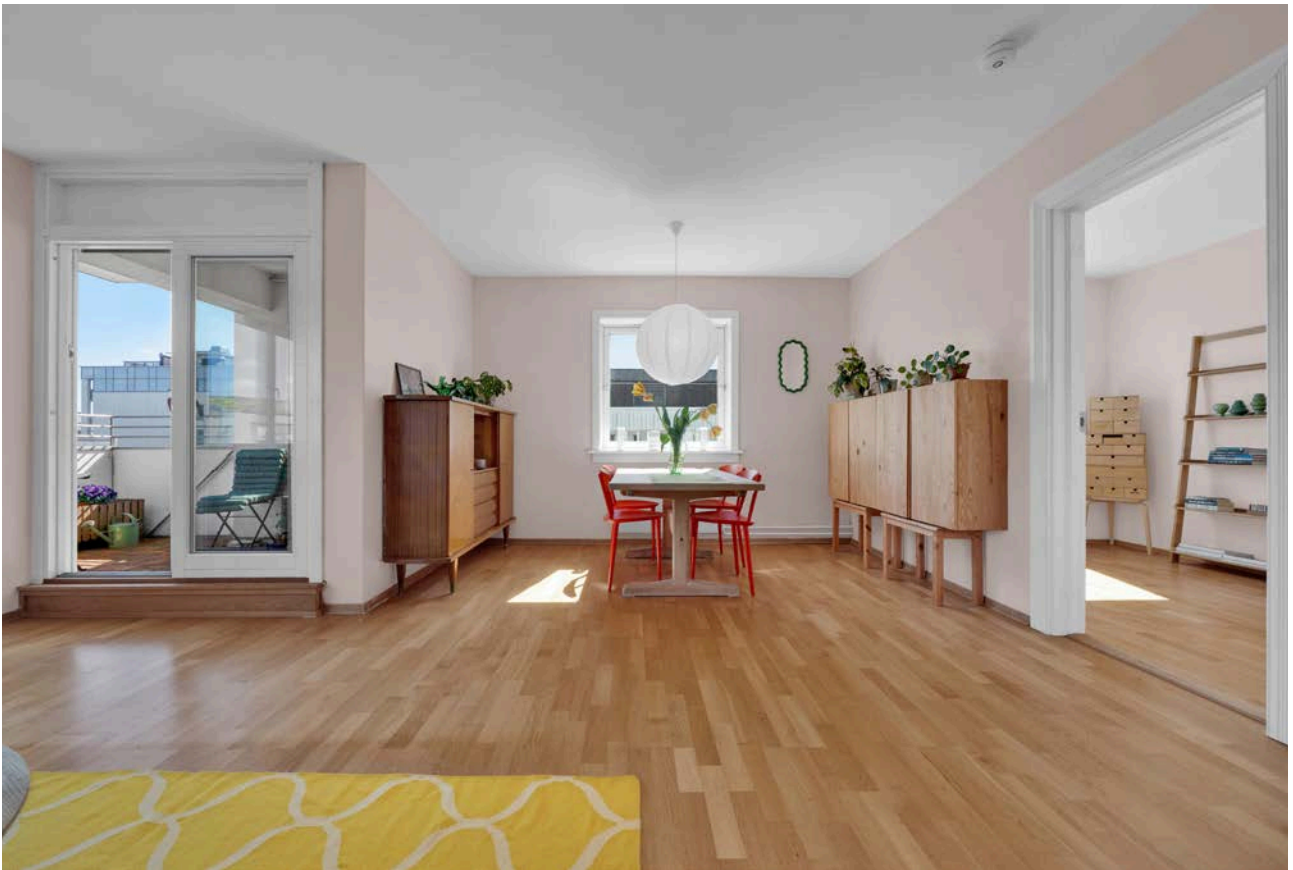
"

Godt gjort er bedre enn godt sagt"

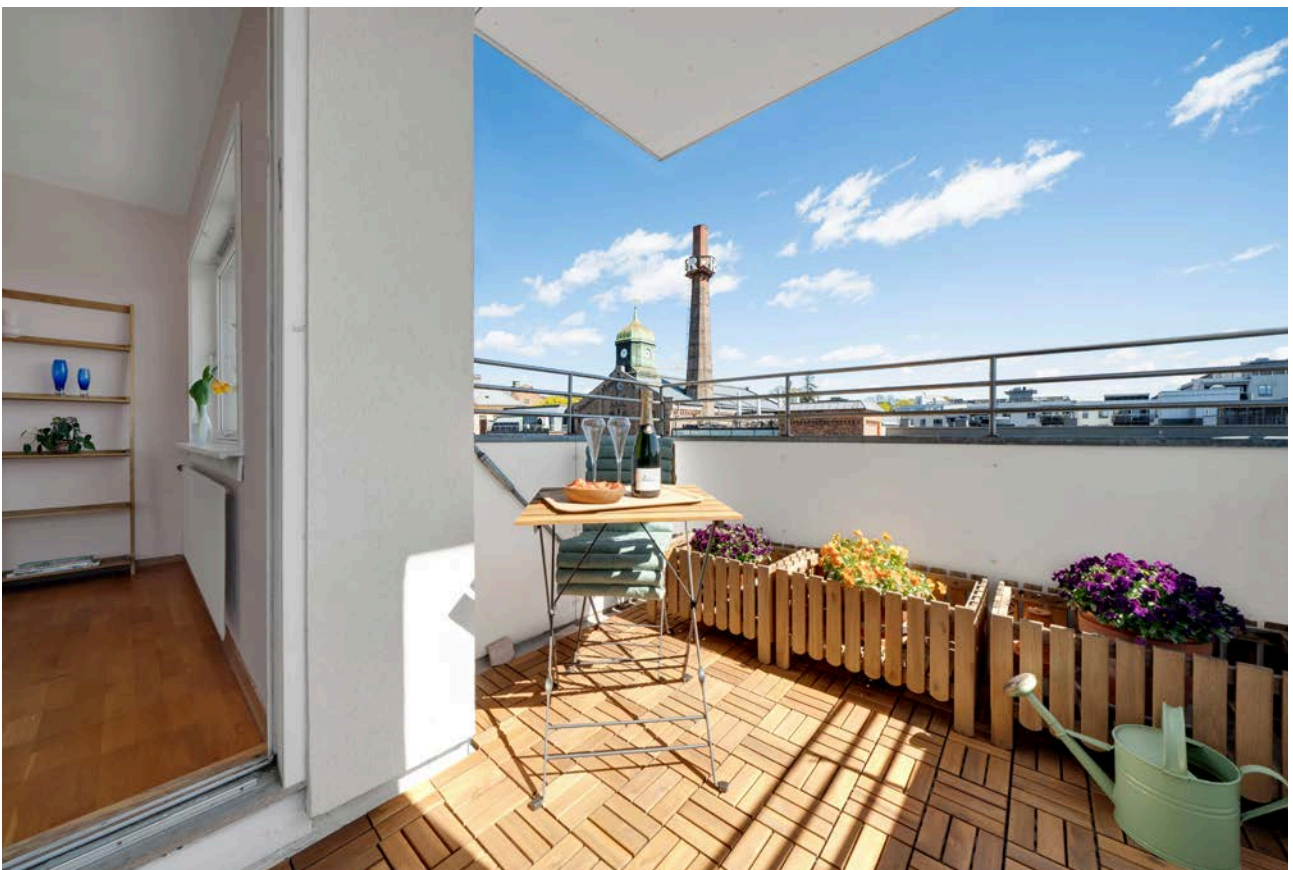
**Salgs-
garanti**

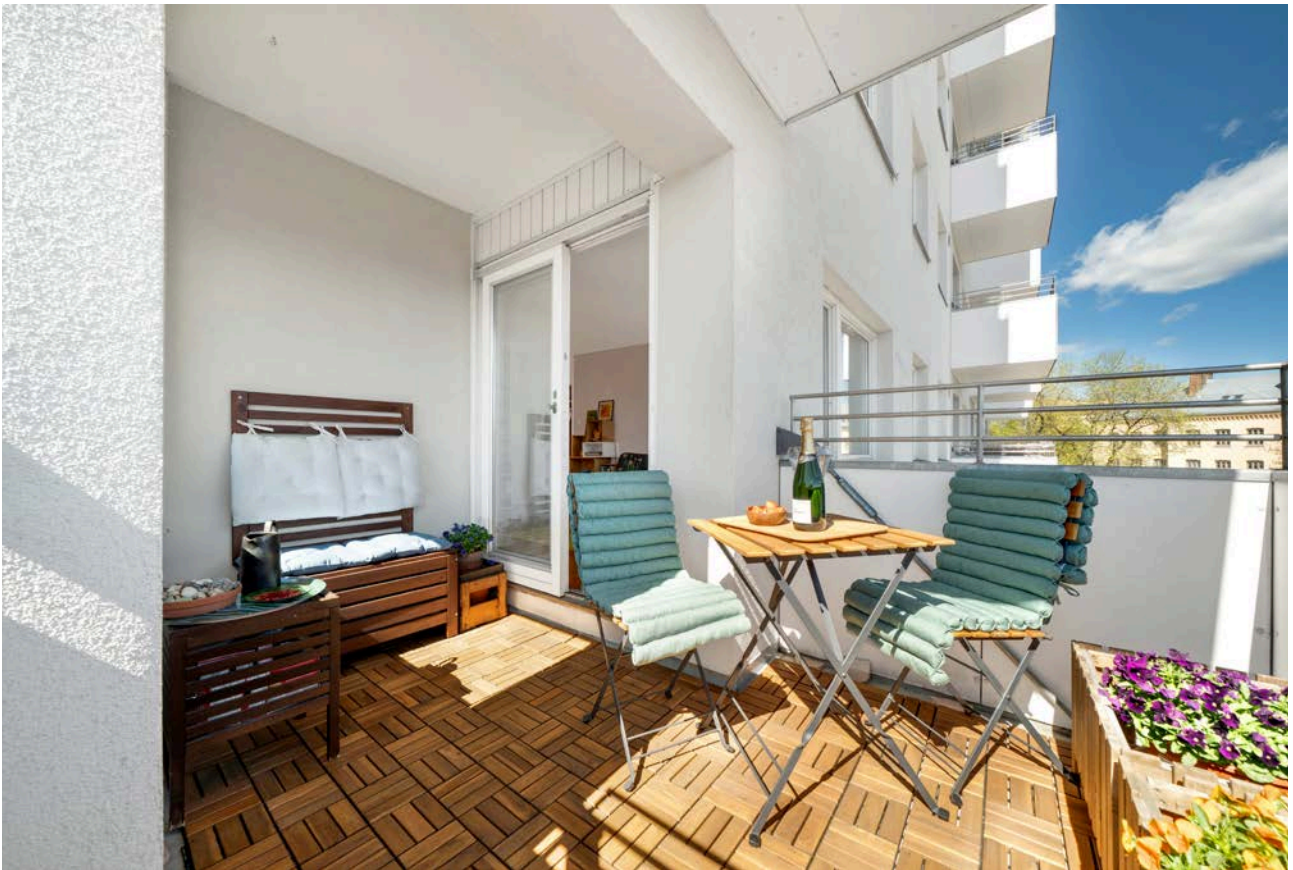
Ingen salg
Ingen regning









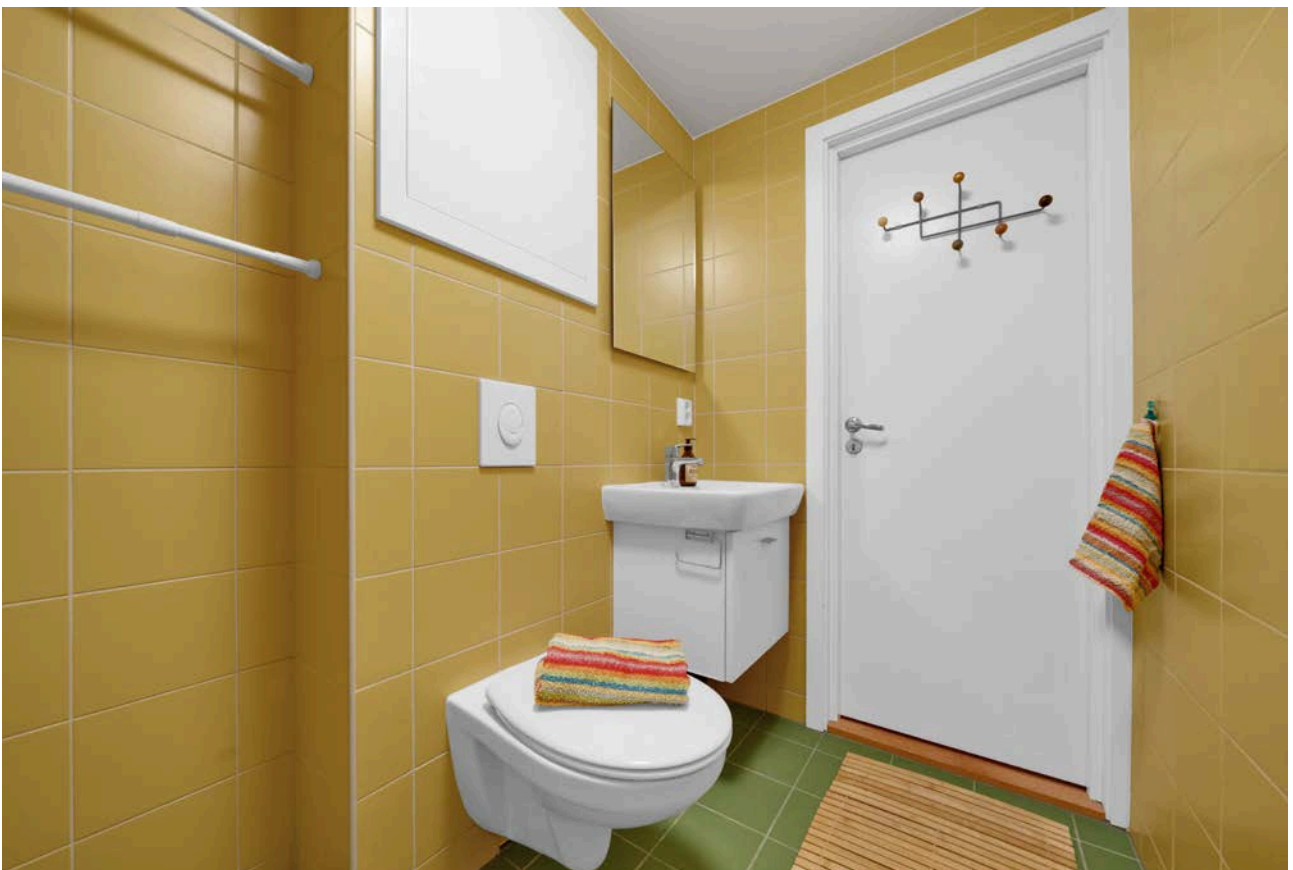
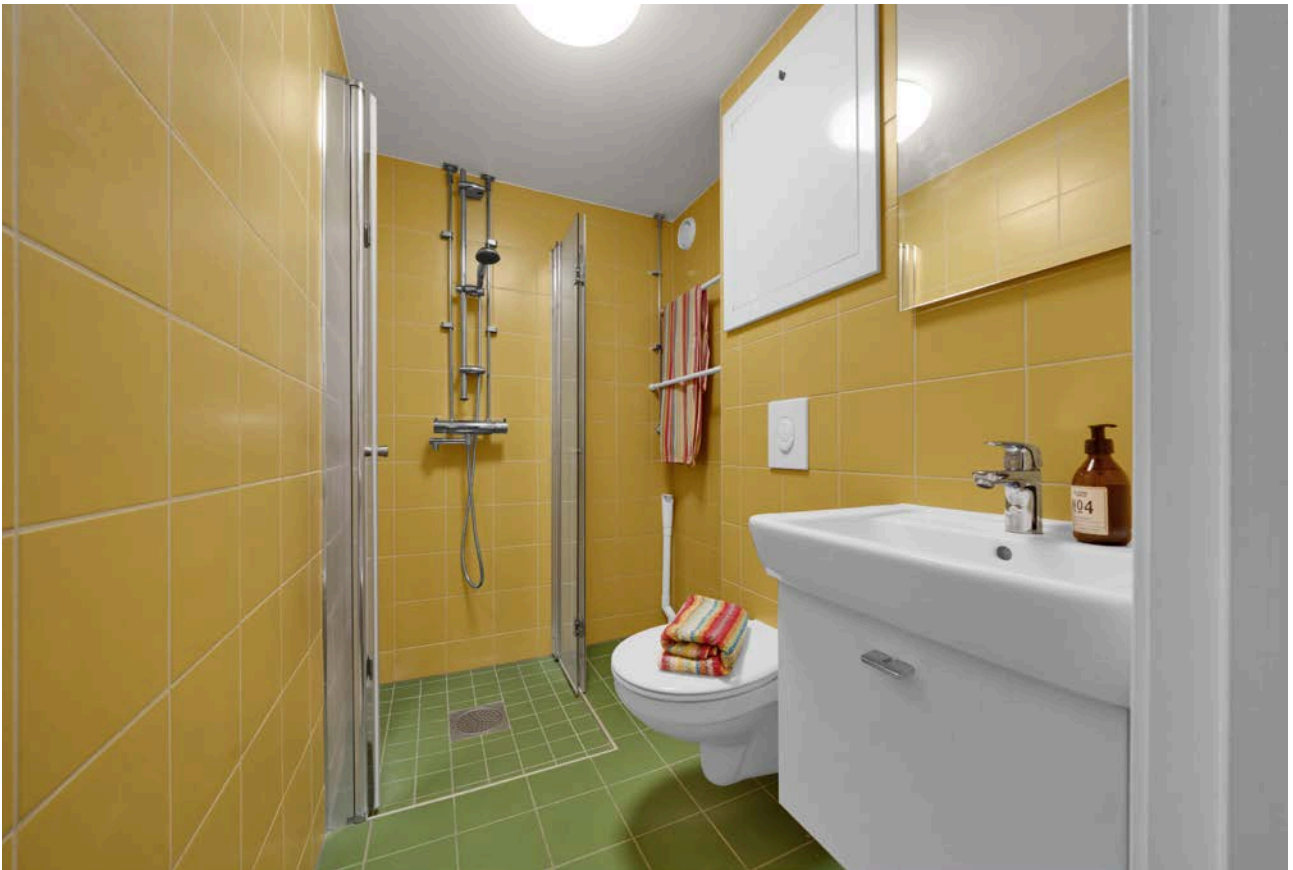
















Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Meget attraktiv og sentral beliggenhet på Øvre Grünerløkka ved Akerselva usjenert fra biltrafikk, og med flotte grøntområder like utenfor døren. Bare noen hundre meter unna ligger Ringnes Park, Birkelunden og livlige, sjarmerende Grünerløkka. Her er det pulserende uteliv, stort utvalg av kafeer, restauranter, gallerier, kino, treningssenter, parker, gode grønnsakshandlere og trendy butikker. Like ved ligger også Wallmans samt Månefisken med opplevelser som show, middag og nattklubb, alt under samme tak!

Kort vei til Torshov, der det også finnes en rekke kafeer, restauranter, parker samt kino, golfsenter, sandvolleyballbane m.m. Med Torshovparken, Sofienbergparken og idylliske Akerselva, byr området på fine tur- og treningsmuligheter sommer som vinter.

Meget god offentlig kommunikasjon. Buss og trikk er noen få meter unna og tar deg lett rundt i byen. (Toftes gate og Sannergata). Kort vei til Løkkas pulsåre - Thorvald Meyers gate og Markveien med alle fasiliteter en søker på Grünerløkka.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig med både buss (21,33 og 30) og trikk (12,15 og 18). Max 5 min gange. Nærmeste holdeplasser er Sannergata og Birkelunden. Flybussen går også fra Sannergata og Vøyenbrua. Med bil fra Grünerløkka tar det ca. 4 min til Torshov, 6 min til Oslo S og 6 min til Storo.

ADKOMST

Adkomst til leiligheten via felles trappegang og heis. Leiligheten har callinganlegg.

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO

OPPDRAKSNUMMER

17-0092/24

SELGER

Gyri Nørbech

MATRIKKE

Gårdsnummer 225, bruksnummer 279,
andelsnr. 83 i Fossheim Borettslag med orgnr.: 950 376 635 i Oslo kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

ENERGIKLASSE

F

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 3.013 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Tomten er i hovedsak opparbeidet med faste dekker av asfalt og betong i adkomstsoner, kjørearealer og parkeringsplasser. Det er etablert biloppstillingsplasser langs byggets fasader samt interne kjørelinjer med tilhørende gangarealer. Terrengen rundt bygget er svakt skrånende, med fall fra bygningen og ut mot tilstøtende arealer, noe som bidrar til naturlig avrenning av overvann. Mot tilgrensende friområder og Akerselva fremstår terrenget

som mer naturpreget, med skrånende grøntarealer bestående av gress, buskvegetasjon og enkelte større trær. Disse arealene gir et åpent og grønt preg, samt gode lys- og solforhold. Det er opparbeidede gangveier i området som gir enkel adkomst til rekreasjonsområder langs elveløpet.

Tomten er delvis avgrenset med rekkverk og nivåforskjeller, og det er etablert interne gangforbindelser mellom bygget og omkringliggende arealer. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til kollektivtransport, servicetilbud og grøntområder.

TAKST

Tilstandsrapport datert 07.04.2026. utført av Christian Amundsen.

BYGGEÅR

1966

BYGGEMÅTE

Eiendommen omfatter en andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1966, beliggende i 11. etasje med et bruksareal (BRA-i) på 70 m². Leiligheten fremstår som funksjonell og delvis oppgradert, med blant annet oppgradert kjøkken fra 2023 og rehabilitert bad i regi av borettslaget i 2022. Boligen har gjennomgående normal standard sett opp mot byggeår, med materialbruk og løsninger typisk for perioden.

Byggemåte:

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter oppført i 1966, med bærekonstruksjoner i betong. Dette omfatter støpt gulv mot grunn, kjellervegger, bærende konstruksjoner og etasjeskillere. Ytterveggene er utført med pussede flater og fasadeplater, som gir bygget et tidstypisk uttrykk. Takkonstruksjonen er flat. Bygget har balkonger i betongkonstruksjon, som ble utvidet i regi av borettslaget i 2014. Bygningen fremstår som typisk for byggeperioden, med konstruksjonsløsninger og standard etter datidens forskrifter. Det må påregnes løpende vedlikehold og gradvis utskifting av bygningsdeler i takt med alder og normal slitasje.

Etasjeskille:

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Vinduer:

Vinduer og balkongdører er hovedsakelig i tre med 2-lags isolerglass fra 1995.

Dører:

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand og 35 dB for lydisolasjon, fra 1986. I tillegg er det montert en balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen med utgang til balkong, produsert i 1995.

Innvendige dører:

Leiligheten er utstyrt med slette og profilerte finerdører av ulik alder.

Tekniske installasjoner er i hovedsak oppgradert i nyere tid, med blant annet rør-i-rør-system og avløp fra 2022. Oppvarming skjer via sentralvarmeanlegg.

Vannledninger: Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra 2022, oppgradert i regi av borettslaget. Stoppekran lokalisert i fordelerskapet.

Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra 2022, oppgradert i regi av borettslaget. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Ventilasjon: Mekanisk ventilasjon, med tilluft via ventiler i vegg og spalteventiler i vinduer.

Varmtvann: Leiligheten er tilknyttet sentralvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med egne regulatorer, samt elektriske varmekabler på badet. Alle radiatorene fikk nye regulatorer i 2026.

Forbruksvann via byggets sentralfyringsanlegg.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har åpent/skjult

elektrisk anlegg.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) av takstmann:

-Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. I borettslag og sameier er det andelseier eller seksjonseier som har ansvar for det innvendige vedlikeholdet i egen boenhet. Fellesarealer, bygningskroppen og felles tekniske installasjoner faller normalt under borettslagets eller sameiets vedlikeholdsansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene.

-Utvendig > Dører

Vurdering av avvik: Balkongdøren bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak: Med bakgrunn i alder, bruksslitasje og redusert tetthet, vil det være påregnelig med utskifting av balkongdøren. I borettslag og sameier er det andelseier eller seksjonseier som har ansvar for det innvendige vedlikeholdet i egen boenhet. Fellesarealer, bygningskroppen og felles tekniske installasjoner faller normalt under borettslagets eller sameiets vedlikeholdsansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene.

-Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik: Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.- Det er observert enkelte sprekker i vegger. Ifølge eier har disse vært stabile og uendret siden 2012.

Konsekvens/tiltak: Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

-Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Vurdering av avvik: Med bakgrunn i manglende samsvarserklæringer, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, utført av registrert elektroinstallatør. I henhold til Forskrift tilavhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, skal det foreligge samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, utført etter 01.01.1999. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, foreligger det et avvik i henhold til forskriften, og det kan ikke dokumenteres at arbeidene er utført av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. En samsvarserklæring er et lovpålagt dokument fra en autorisert installatør som bekrefter at elektrisk arbeid er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter (FEL).

-Våtrom > T.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er påvist at baderomsinnredningen har begynt å svulle i nedre del av innredningen.

Konsekvens/tiltak: Det bør vurderes å fuktbeskytte eller utbedre innredningen for å hindre videre svelling og skadeutvikling. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere skade på innredningen og mulig redusert levetid.

-Kjøkken > T.etasje > kjøkken > Overflater og innredning

Vurdering av avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Krav om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktføler ble innført med TEK10 i 2010. Kravet gjelder for nye installasjoner, men kommer også til anvendelse ved senere endringer eller utskiftninger av faste elektriske installasjoner og vanninstallasjoner, i den grad tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget.- Overflatene har normal bruksslitasje med enkelte mindre hakk og merker. Forholdet vurderes som begrenset og er i hovedsak relatert til alder og normal bruk.

Konsekvens/tiltak: Det bør monteres komfyrvakt for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for brann ved bruk av komfyr. Overflatene har kun normal bruksslitasje, og det er ikke behov for utbedringstiltak utover vanlig vedlikehold.

-Kjøkken > T.etasje > kjøkken > Avtrekk

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

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke ferm følgende i egenerklæringsskjemaet:

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

Svar: Tre vannlekkasjer mellom 2012 og 31.12.2016. To fra badet i leiligheten over, en fra brudd i vannledningen i oppvaskmaskin i min leilighet. Alt ble dekket av borettslagets forsikring.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Skifting av rør i hele blokka, og nye bad i den forbindelse. 2021-2022.

Arbeid utført av: VBM

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja, Jeg antar at de har gjort dette riktig, jeg har ingen kompetanse til å vite det.

- Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja, plan og bygningsetaten har godkjent ferdigattest fra Gottlieb Paludan Architects Norway 15.8.2022.(ref 2021103717)

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

Svar: Ja, Det er noen tynne sprekker i leiligheten. De har vært uforandret siden jeg flyttet inn. Forrige eier fikk beskjed fra styret at de er så tynne at det er uten betydning.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Jeg kjøpte taklampe til indre bod. Som elektriker monterte. Trolig fra O. Stabell, som var det firmaet styret anbefalte. Fikk skiftet lys under benk på kjøkkenet også. Det er borte nå i forbindelse med oppussing av kjøkkenet.

Arbeid utført av: Husker ikke, dette er mange år siden.

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

Svar: Ja, Vi hadde el-tilsyn, og jeg har fulgt opp et pålegg, saken er avsluttet.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja, Man må kjøpe eller leie ladeboks, men det er opplegg for det på alle parkeringsplasser.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Balkongene ble utvidet på hele bygget i 2014.

Arbeid utført av: Husker ikke

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Moderisering i leiligheten:

2026:

- Himlingen i stue og på hovedsoverom ble overflatebehandlet (malt) i februar, mens veggflater på hovedsoverom ble tilsvarende malt i mars.

2023:

- Oppgradert IKEA kjøkken

- Overflatene ble delvis oppgradert, med nytt vinylbelegg på kjøkken i 2023 og ny parkett i entré i 2019.

2022:

- Bad ble renoveret i regi av borettslaget.

2014:

- Balkongene ble utvidet for hele bygget i regi av borettslaget.

Blant gjennomførte tiltak i borettslaget i 2024-2025 kan nevnes:

-Nytt elbilladeanlegg med infrastruktur til samtlige parkeringsplasser og garasjer

-Utskifting til LED-belysning i fellesarealer (med unntak av bodområder)

-Utvidelse av SALTO-adgangssystemet - én brikke gir tilgang til alle fellesdører

-Utskifting av brannører i fellesarealer

-Ferdigstilling av rehabilitering av takvannsledning

-Oppgradering av betalingsløsning i fellesvaskeri

-Energikartlegging i samarbeid med OBOS for fremtidige effektiviseringstiltak

Det arbeides videre med blant oppgradering av sykkelboder, ny himling i fellesgarasje samt planlagt vedlikehold av fellesarealer.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og området rundt er regulert til friområde/byggeområde for industri, bolig/kontor/annen off. eller priv tjenesteyting, garasjer, spesialområde, mm.

Gjeldende reguleringsplan for boligen er:

S-2255 - Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. - Vedtaksdato: 28.07.1977

S-5058 - Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg - Vedtaksdato: 13.11.2019

Gjeldende kommunedelplan for boligen er:

KDP-17 - Kommunedelplan for torg og møteplasser. - Vedtaksdato: 22.04.2009

KDP-4 - Akerselva miljøpark.Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland.Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse. - Vedtaksdato: 28.11.1990

Pågående plansaker i området:

202315257 - Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk

Pågående byggesaker i området:

202512937 – Thorvald Meyers gate 5 – brudd i brannskille for varmepumpe – Siste dok. 24.02.2026

202522008 – Thorvald Meyers gate 7 – forhåndskonferanse, fasadeoppgradering – Siste dok. 19.03.2026

Meglernes kommentar til byggesak-202522008: Planlagt fasaderehabilitering i nabobygget:

Det foreligger planer om fasaderehabilitering av nabobygget i Thorvald Meyers gate 7-11. Tiltaket er på et tidlig stadium, og Plan- og bygningsetaten mottok forespørsel om forhåndskonferanse i november 2025. Arbeidene vil på sikt bidra til et mer helhetlig og oppgradert bymiljø, men i en eventuell byggeperiode må det påregnes noe støy og midlertidige ulemper. Tiltaket vurderes ikke å ha betydning for leiligheten på lang sikt.

202602164 – Thorvald Meyers gate 7 – etablering av søppelrom – Foreløpig sak – Siste dok. 26.02.2026

202603196 – Thorvald Meyers gate 7 – etablering av produksjonsbakeri i underetasjen – Siste dok. 19.03.2026

202522375 – Thorvald Meyers gate 2 A – etablering av takterrasse for uteservering – Siste dok. 05.03.2026

202512488 – Thorvald Meyers gate 2 A – gjenetablering av inngangsparti og utvidelse og ombygging av resepsjonsområde – Siste dok. 07.01.2026

OPPVARMING

Leiligheten er tilknyttet sentralvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med egne regulatorer, samt elektriske varmekabler på badet. Alle radiatorene fikk nye regulatorer i 2026.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Avtalen med OBOS Nett (tidligere OBOS OpenNet) ble inngått høst 2020. Avtaleperioden er nå utløpt slik at borettslaget står fritt til å velge ny leverandør om det skulle bli nødvendig. Fra 1. mai 2025 koster internetttilgangen 233 kr pr. enhet.

PARKERINGSFORHOLD

Borettslaget disponerer totalt 30 utendørs parkeringsplasser, 32 garasjeplasser samt 7 MC-plasser i garasjeanlegg. Parkeringsplasser tildeles etter venteliste og følger ikke den enkelte leilighet. Andelseiere som ønsker plass kan melde interesse via e-post til parkering.fossheim@outlook.com. Oppdatert venteliste for utendørs- og garasjeplasser er oppslått på tavlene i 1. og 6. etasje.

Leietaker må disponere egen bil, og fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt å oppbevare avskiltede kjøretøy over lengre tid.

Leie for garasjeplass utgjør kr 913,- per måned, med depositum på kr 5.130,-. Depositum for MC-plass er kr 2.568,-. Leie for utendørs parkeringsplass er kr 457,- per måned, og tilsvarende kr 457,- per måned for MC-plass i fellesgarasje. Leie innkreves sammen med felleskostnadene.

Borettslaget disponerer i tillegg tre gjesteparkeringsplasser.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

ADGANG TIL Utleie

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger arkivkort ferdigattestert 31.03.1971 som omhandler boligblokk.

Arkivkort, omslagsark eller saksgang kan i enkelte tilfeller benyttes som dokumentasjon som ferdigattest. Gjelder i hovedsak bygg fra 1940–60 hvor det er stor variasjon på bruken av ekspedisjonsdokument og ferdigattest. Disse bekrefter (eller avkrefter) at eiendommen er ferdigattestert. I noen tilfeller er dette den eneste tilgjengelige informasjonen som viser til en ferdigattestert av eiendommen.

Det foreligger ferdigattest for boligblokken datert 1971. Dokumentet er imidlertid av svært dårlig kvalitet grunnet utydelig og mangelfull skanning. Innhold, detaljer og eksakt datering lar seg derfor ikke verifisere av megler.

Videre foreligger det følgende ferdigattester:

Det foreligger ferdigattest datert 25.06.2015 som omhandler utskifting av balkonger.

Det foreligger ferdigattest datert 04.06.2015 som omhandler utskifting av dører.

Det foreligger ferdigattest datert 15.08.2022 som omhandler utskifting av vann- og avløpsrør i hele bygningen.

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

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

31.03.1971.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Borettslagsleilighet beliggende i 11. etasje, med et areal på 70 m², oppført i 1966. Inngangsdøren finner du i 6 etg. og fellesvaskeri i samme etg. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og innvendig bod. Fra stuen har du utgang til en sydøstvendt balkong på 6 m².

I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på ca. 3 kvm, samt tilgang til bruk av øvrige fellesarealer etter gjeldende regler. Det er mulig å leie ekstra bod ved å kontakte styret.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport av Christian Amundsen

STANDARD

Entré – Velkommen hjem!

Innbydende inngangsparti som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Her har du plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Det er montert dørcalling.

STUE

Romslig stue med direkte utgang til en herlig balkong og store vindusflater som gir godt med lysinnslipp. Her har du gode møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV med tilhørende møblement og stort spisebord – perfekt for å samle venner og familie over på en hyggelig middag. Romhøyden i stuen er målt til 2,49 meter.

BALKONG

Fra stuen har du direkte adkomst til en herlig delvis overbygd sydøstvendt balkong på 6 m². Her har du plass til å møblere med hyggelig utemøbler, grønne planter og annet ønsket inventar. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med betongdekke, belagt med terrasseheller i tre. Rekkverket er utført i en kombinasjon av fasadeplater og stål. Balkongene i bygget ble utvidet i regi av borettslaget i 2014.

KJØKKEN

Kjøkkenet ble oppgradert i 2023 med innredning fra IKEA, supplert med enkelte komponenter fra Norema (2008). Innredningen har glatte fronter i bambus og stål, og benkeplaten er i heltre og stål med integrert vask og tilhørende blandebatteri. Over benkeskapene er det montert veggbelysning samt veggplater i børstet aluminium og høytrykkslaminat av typen LARS. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert koketopp fra Siemens med fire tradisjonelle støpejernsplater, stekeovn og mikrobølgeovn fra Bosch, halvintegrert kjøl-/fryseskap fra Miele samt oppvaskmaskin fra Asko. Hvitevarene har ulik alder. Kjøkkenventilator fra Franke med kullfilter er ny fra 2023.

BAD

Badet har et unikt uttrykk i retrostil fra 2022 med opplegg for vaskemaskin og med grønne gulvfliser og gule veggfliser. Ønsker man et lysere og mer moderne uttrykk, kan badet enkelt oppgraderes etter eget ønske, for eksempel ved å male flisene eller legge nye fliser direkte på de eksisterende. Innredningen består av hvite baderomsmøbler med glatte fronter, helstøpt servantplate med toppmontert servant, kromfarget blandebatteri og speil. Dusjsonen er nedsenket og har veggmonterte dusjdører i herdet glass samt dusjarmatur. Videre er det installert vegghengt toalett med innebygd systerne og tilrettelegging for vaskemaskin. Det er montert taklampe i himlingen, og gulvet har elektriske varmekabler. Ventilasjonen er tilknyttet det mekaniske avtrekkssystemet. Badet er oppgradert i regi av borettslaget i 2022. Fellesvaskeri finnes i bygget og slik at plassen til vaskemaskinen kan frigjøres på badet.

TO SOVEROM

Leiligheten har to romslige soverom med plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, garderobeskap og annet ønsket inventar. Begge rommene har store vindusflater som gir godt med lysinnslipp og gjør det enkelt å lufte ut.

INNVENDIGE OVERFLATER:

Gulv: Vinylbelegg på kjøkken. Resterende flater har trestavs parkett.

Vegger: Malte gips og betongvegger.

Himling: Malte betongdekker.

Overflatene ble oppgradert i 2023 med nytt vinylbelegg på kjøkkenet, og det ble lagt ny parkett i entréen i 2019.

HVITEVARER

Hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 70 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 73 m²

TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Kjellerbod

11. etasje

BRA-i: 70 m² Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

11. etasje

6 m² Balkong

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 750 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

INFO EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra og med 2016. Skattesatsen for 2026 er fastsatt til 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradrag for 2025 er på inntil 4,9 millioner kroner og reduksjonsfaktoren er 30%. Ta kontakt med Eiendomsskattekontoret eller megler for nærmere informasjon om beregning av avgiftsgrunnlag og eiendomsskatten.

FELLESKOSTNADER

Kr. 8 944,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer varmtvann og fyring, internett, renhold av fellesarealer, nedbetaling av fellesgjeld, vaktmester, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, honorarer.

Felleskostnadene fordeler seg slik:

Felleskostnader: kr. 4.954,-

Kapitalkostnader: (kr. 3.989,-

Lån nr: 9820868814; IN lån 1 - Akonto renter: kr. 2.845,-

Lån nr: 9820868814; IN lån 1 - Akonto avdrag: kr. 1.144,-

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden på det ene felleslånet til borettslaget (Lånenummer: 98208688146). Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. Andelseier vil da få redusert kapitalutgifter for det ene felleslånet (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Dersom denne delen av fellesgjelden innfris vil felleskostnader med dagens rentenivå utgjøre ca. kr. 4 955,- per måned. Nedbetaling av fellesgjeld kan gjøres to ganger i året, enten 30. juni og 30. desember.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i fellesutgiftene.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 764 420,- som primærbolig for 2025

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 7 057 680,- som sekundærbolig for 2025

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Formuesverdi er beregnet ut fra skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om at denne kan være mangelfull eller feil.

OMKOSTNINGER

kr. 5 750 000,- (Prisantydning)

kr. 727 020,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 6 477 020,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 7 981,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 17 971,- (Omkostninger totalt)

kr. 6 494 991,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/225/279:

31.08.1964 - Dokumentnr: 512208 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

10.10.1964 - Dokumentnr: 514618 - Erklæring/avtale

vedr. begrensninger i utleiemulighetene

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

13.10.1964 - Dokumentnr: 514805 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver Thv. Meyersgt.7.

Riktig dgbnr. er 14805/64 – ble ved konvertering til elektronisk grunnbok lagt inn med feil dgbnr..

16.07.1986 – Dokumentnr: 43075 – Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

06.10.1960 – Dokumentnr: 516558 – Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:277

GRUNNBOKSDATO

28.04.2026

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige Forsikring

POLISENUMMER

88368035

OM BORETTSLAGET

FOSSHEIM BORETTSLAG, Orgnr: 950 376 635. Fossheim borettslag er en høyblokk over 19 etasjer, idyllisk beliggende ved Akerselva og Beierbakken. Alle leiligheter har balkong, og beboerne har i tillegg tilgang til en felles terrasse i 6. etasje.

Borettslagets forretningsfører er OBOS.

Felles fasiliteter inkluderer:

- Stort fellesvaskeri (med oppgradert betalingsløsning)
- Tre sykkelrom
- Felles terrasse i 6. etasje
- Utleie av selskapsrom og gjestehybel
- Parkeringsplasser både utendørs og i garasje (fordeles etter venteliste)

Rene trapper vasker normalt korridorer, trapper osv. 1 gang per uke. Gulvene i korridorene ble bonet første uka i mai 2024 og det er planlagt ny boning første uka i mai 2025.

OBS Leietaker må selv kontakte styret for avslutning av leie av P-plass, garasje og / eller bod. Egne oppsigelsesfrister gjelder.

Bestilling av nøkler/skilt kan gjøres ved henvendelse til nokkel.fossheim@gmail.com

Det ble gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering våren 2023.

Styret har i perioden 2024-25 jobbet med oppfølging av de siste punktene som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) og 2 (TG2):

- Alle branndørene mellom korridorene og bodarealene, samt dørene til fellesrommet, vaskeriet, sykkelbodene, vaktmesterrømmet og heisrommet, er nå skiftet ut. I tillegg er det montert innbrudsbeslag på dørene til bodområdene og sykkelbodene for å styrke sikkerheten i blokk.
- Kontroll av systemet for røykavtrekk i trapperom skal gjennomføres i mai 2025.

ANDEL FELLESgjELD

Kr. 727 020,- pr. 09.04.2026

LÅNEBETINGELSER FELLESgjELD

Borettslaget har to lån i OBOS banken med følgende vilkår pr. 09.04.2026

Lånenr: 98208688146
Type: Annuitet
Restsaldo: kr. 72 101 087,63,-
Innfrielsesdato: 30.04.2051
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 4,99%
IN-avtale: Ja

Lånenr: 98208653288
Type: Annuitet
Restsaldo: kr. 4 655 555,00,-
Innfrielsesdato: 30.11.2045
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 4,89%
IN-avtale: Nei

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden på det ene felleslånet til borettslaget (Lånenummer: 98208688146). Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. Andelseier vil da få redusert kapitalutgifter for det ene felleslånet (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene. Dersom denne delen av fellesgjelden innfris vil felleskostnader med dagens rentenivå utgjøre ca. kr. 4 955,- per måned.

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Borettslaget hadde i 2024 samlede driftsinntekter på ca. kr 10,77 mill., hvor hoveddelen knytter seg til innkrevde felleskostnader. Driftskostnadene utgjorde ca. kr 8,10 mill., med energi/fyring, drift og vedlikehold, kommunale avgifter og forsikringer som de største postene. Driftsresultatet før finansposter var på ca. kr 2,68 mill. Netto finanskostnader utgjorde ca. kr 4,08 mill., og årsresultatet for 2024 ble et underskudd på ca. kr 1,40 mill.

For 2025 var det budsjettet med driftsinntekter på ca. kr 11,70 mill. og driftskostnader på ca. kr 7,97 mill., som gir et forventet driftsresultat på ca. kr 3,73 mill. Etter finanskostnader er det budsjettet med et underskudd på ca. kr 0,30 mill.

Regnskap for 2025 og budsjett for 2026 legges normalt frem for behandling ved neste ordinære årsmøte.

SIKRINGSFOND

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.

FORRETNINGSFØRER

OBOS BBL

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget. Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr 8 406,-

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk.

DYREHOLD

Dyrehold krever styrets samtykke og signert erklæring. Dyrehold forutsetter at øvrige beboere ikke sjeneres, og at dyr ikke oppholder seg i korridorene.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av disse.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Styret kan organisere og invitere til dugnader ved behov.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Eier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo- og løsøreforsikring og ev. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart boder og sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Dog tidligst etter at forkjøpsretten for øvrige andelseiere i borettslaget og eventuelt medlemmer av boligbyggelaget er avklart, samt at styrets godkjennelse er gitt. I h.t. lov om borettslag tar dette 20 dager fra melding om salget gis. Angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

29.07.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Oslo Eiendomsmegling AS

Waldemar Thranes gate 72, 0175 OSLO. TLF. 22 22 50 20

MEGLER

Carolina Toro, Daglig Leder/Eiendomsmegler NEF/Partner

Epost: carolina@notar.no

Mobil: 986 44 988

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende

personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

VEDLEGG

Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Boliginformasjon, datert
Årsberetning
Vedtekter
Husordensregler
Energiattest
Nabolagsprofil
Forbrukerinformasjon – Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022
Tilbehørsliste
Forbrukerinformasjon om budgivning
Budskjema

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

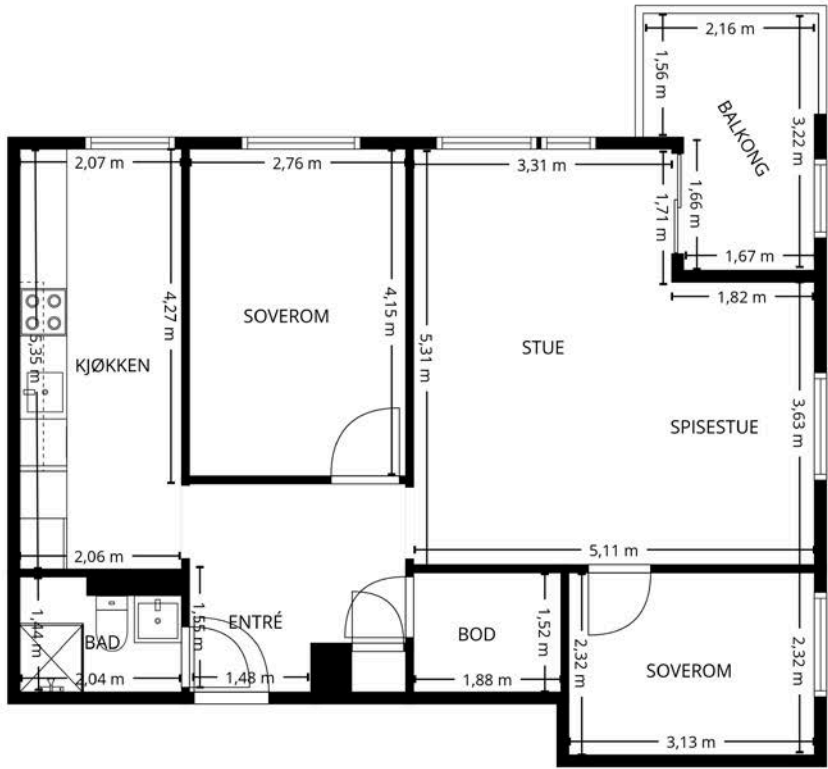
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning

11.ETASJE



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR, OPPGITTE MÅL OG AREAL ER OMTRENTLIGE.



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

THORVALD MEYERS GATE 5

Tilstandsrapport

Egenerklæringsskjema

Boliginformasjon, datert

Årsberetning

Vedtekter

Husordensregler

Energiattest

Nabolagsprofil

Forbrukerinformasjon - Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Tilbehørsliste

Forbrukerinformasjon om budgivning

Budskjema

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO



OSLO kommune



gnr. 225, bnr. 279



Andelsnummer 83

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 11.05.2026

Oppdragsnr.: 21049-1664

Eiendomsverdi ref nr: NC5517

Foretak: Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Takstingeniør: Christian Amundsen



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

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS

Amundsen Takst & Tilstandsanalyse AS utfører takstopdrag innen verditaksering, tilstandsrapportering og tekniske vurderinger av både bolig- og næringseiendom. Daglig leder Christian Amundsen har over 20 års erfaring fra bygge- og eiendomsbransjen, med bakgrunn som murer, byggeleder, prosjektleder og eiendomsmegler. Amundsen er utdannet takstingeniør (2005) ved Norsk Byggvurdering & Takstinstitutt (NBT), og har gjennomført omfattende etterutdanning innen byggteknikk, skadevurdering og tilstandsrapportering. Foretaket er godkjent våtromsbedrift og medlem av både Norsk Takst og NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon. Alle oppdrag utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og anerkjente standarder, herunder Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), NS 3600, NS 3424 og NS 3940. Arbeidet utføres med særlig vekt på faglig integritet, kvalitet og presise vurderinger, tilpasset kravene til en trygg og forutsigbar eiendomshandel. Firma er anbefalt av meglerportalen.



Rapportansvarlig

Christian Amundsen

Christian Amundsen

Uavhengig Takstingeniør

christian@amundsentaksering.no

957 25 844



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen omfatter en andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter, oppført i 1966, beliggende i 11. etasje med et bruksareal (BRA-i) på 70 m².

Leiligheten fremstår som funksjonell og delvis oppgradert, med blant annet oppgradert kjøkken fra 2023 og rehabilitert bad i regi av borettslaget i 2022. Boligen har gjennomgående normal standard sett opp mot byggeår, med materialbruk og løsninger typisk for perioden.

Det er registrert enkelte avvik som følge av alder og bruk, herunder slitasje på vinduer og balkongdør, samt bruksslitasje på innvendige overflater. Videre er det påvist mindre avvik ved kjøkken og baderomsinnredning, samt manglende komfyrvakt.

Tekniske installasjoner er i hovedsak oppgradert i nyere tid, med blant annet rør-i-rør-system og avløp fra 2022. Oppvarming skjer via sentralvarmeanlegg.

Samlet sett vurderes boligen å ha en normal tilstand sett i forhold til alder, med behov for vedlikehold og enkelte oppgraderinger over tid.

Generell beskrivelse av bygget:

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter oppført i 1971, med bærekonstruksjoner i betong. Dette omfatter støpt gulv mot grunn, kjellervegger, bærende konstruksjoner og etasjeskillere. Ytterveggene er utført med pussede flater og fasadeplater, som gir bygget et tidstypisk uttrykk. Takkonstruksjonen er flat. Vinduer og balkongdører er hovedsakelig i tre med 2-lags isolerglass fra 1995. Bygget har balkonger i betongkonstruksjon, som ble utvidet i regi av borettslaget i 2014. Bygningen fremstår som typisk for byggeperioden, med konstruksjonsløsninger og standard etter datidens forskrifter. Det må påregnes løpende vedlikehold og gradvis utskifting av bygningsdeler i takt med alder og normal slitasje.

For en nærmere og mer detaljert beskrivelse av overflater, innredninger og installasjoner henvises det til rapportens respektive kontrollpunkter.

Denne rapporten omfatter kun bygningsdeler og konstruksjoner som har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Forskriften åpner for unntak når konstruksjoner inngår som del av fellesareal for flere boliger, men slike forhold skal likevel vurderes dersom de har «særlig nær tilknytning» til den aktuelle boenheten. I praksis innebærer dette at takstingeniøren kan vurdere bygningsdeler, selv om ansvaret ligger innenfor sameiets eller borettslagets vedlikeholdsansvar. Av hensyn til fremtidig vedlikehold og eventuelle kostnader, anbefales det at man setter seg inn i borettslagets eller sameiets vedlikeholdsplaner,

årsmøteprotokoller og eventuelle beslutninger om påkostninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1966

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass produsert i 1995.

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand og 35 dB for lydisolasjon, fra 1986. I tillegg er det montert en balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen med utgang til balkong, produsert i 1995.

Delvis overbygd sydvendt balkong på 6 m² med adkomst fra stue. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med betongdekke, belagt med terrasseheller i tre. Rekkverket er utført i en kombinasjon av fasadeplater og stål. Balkongene i bygget ble utvidet i regi av borettslaget i 2014.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Vinylbelegg på kjøkken, mens resterende flater har trestavs parkett.
- Vegger: Malte gips og betongvegger.
- Himlinger: Malte betongdekker.

*Overflatene ble delvis oppgradert, med nytt vinylbelegg på kjøkken i 2023 og ny parkett i entré i 2019.

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Leiligheten er utstyrt med slette og profilerte finerdører av ulik alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Tidløst bad i retro stil, renover i regi av borettslaget i 2022.

Rommet har gule fliser på vegg og grønne fliser på gulv med elektriske varmekabler. Himlingen har malte plater med taklampe. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer, tilhørende blandebatteri og speil. Dusjonen er etablert i en nedsenket grube med glassdør og veggmontert blandebatteri. Rommet er også utstyrt med vegghengt toalett med innebygget systerne, og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

*Referansenivå er byggeforskrift av TEK17.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet ble oppgradert i 2023 med innredning fra IKEA, supplert

Beskrivelse av eiendommen

med enkelte komponenter fra annen leverandør av ukjent alder.

Innredningen har glatte fronter i bambus og stål, og benkeplaten er utført i heltre og stål med integrert vask og tilhørende blandedbatteri. Over benkeskapene er det montert veggelysning samt veggplater i børstet aluminium og høytrykkslaminat LARS. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder koketopp fra Siemens med fire tradisjonelle støpejernsplater, stekeovn og mikrobølgeovn fra Bosch, halvintegrert kjøll-/fryseskap fra Miele og oppvaskmaskin fra Asko. Hvitevarene har varierende alder. Kjøkkenventilator fra Franke med kullfilter er ny fra 2023.

*Det er installert waterguard i henhold til gjeldende forskriftskrav, men ikke komfyrvakt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra 2022, oppgradert i regi av borettslaget. Stoppekran lokalisert i fordelerskapet.

Avløpsrør av plast fra 2022, oppgradert i regi av borettslaget. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Mekanisk ventilasjon, med tilluft via ventiler i vegg og spalteventiler i vinduer.

Leiligheten er tilknyttet sentralvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med egne regulatorer, samt elektriske varmekabler på badet. Alle radiatorene fikk nye regulatorer i 2026.

Forbruksvann via byggets sentralfyringsanlegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 5

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el- kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el- kontroll i forbindelse med salget.

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen er beliggende i et sentralt og urbant område på Grünerløkka i Oslo, omgitt av etablert bolig- og næringsbebyggelse. Området er preget av tett bystruktur med blokkbebyggelse, interne adkomstveier og begrensede private utearealer. Tomten er i hovedsak opparbeidet med faste dekker av asfalt og betong i adkomstsoner, kjørearealer og parkeringsplasser. Det er etablert biloppstillingsplasser langs byggets fasader samt interne kjørelinjer med tilhørende gangarealer. Terrenget rundt bygget er svakt skrånende, med fall fra bygningen og ut mot tilstøtende arealer, noe som bidrar til naturlig avrenning av overvann. Mot tilgrensende friområder og Akerselva fremstår terrenget som mer naturpreget, med skrånende grøntarealer bestående av gress, buskvegetasjon og enkelte større trær. Disse arealene gir et åpent og grønt preg, samt gode lys- og solforhold. Det er opparbeidede gangveier i området som gir enkel adkomst til rekreasjonsområder langs elveløpet. Tomten er delvis avgrenset med rekkverk og nivåforskjeller, og det er etablert interne gangforbindelser mellom bygget og omkringliggende arealer. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til kollektivtransport, servicetilbud og grøntområder.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

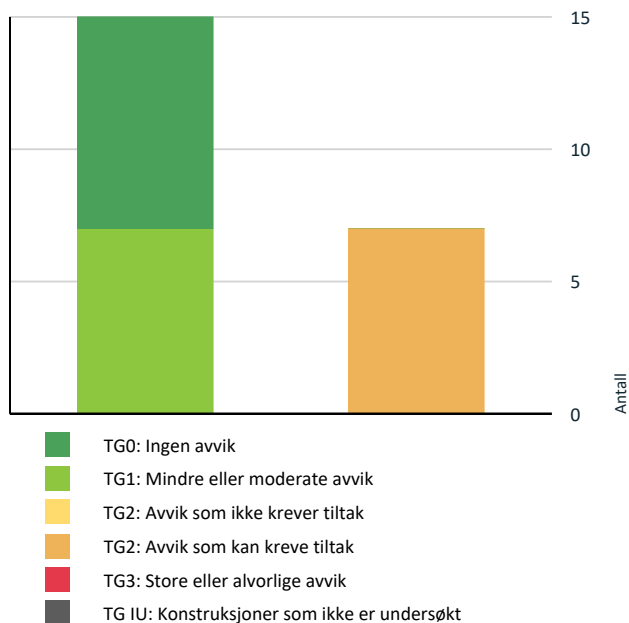
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskifting variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdøren bærer preg av elde og slitasje.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.
- Det er observert enkelte sprekker i vegger. Ifølge eier har disse vært stabile og uendret siden 2012.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 5

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el-kontroll i forbindelse med salget.



Våtrom > 11.etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist at baderomsinnredningen har begynt å svelle i nedre del av innredningen.



Kjøkken > 11.etasje > kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Krav om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktføler ble innført med TEK10 i 2010. Kravet gjelder for nye installasjoner, men kommer også til anvendelse ved senere endringer eller utskiftninger av faste elektriske installasjoner og vanninstallasjoner, i den grad tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget.
- Overflatene har normal bruksslitasje med enkelte mindre hakk og merker. Forholdet vurderes som begrenset og er i hovedsak relatert til alder og normal bruk.



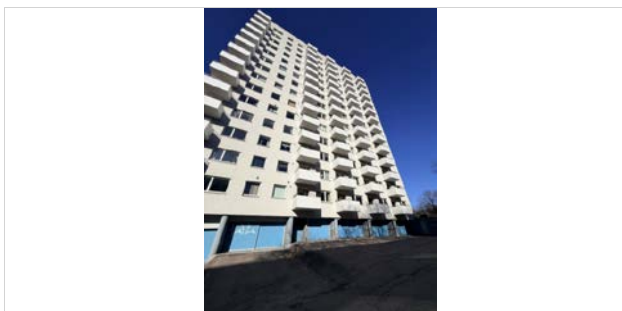
Kjøkken > 11. etasje > kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1966

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Benyttes til boligformål.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Innvendige overflater	Himlingen i stue og på hovedsoverom ble overflatebehandlet (malt) i februar, mens veggflater på hovedsoverom ble tilsvarende malt i mars.
2023	Kjøkken	Oppgradert IKEA kjøkken
2023	Modernisering	Overflatene ble delvis oppgradert, med nytt vinylbelegg på kjøkken i 2023 og ny parkett i entré i 2019.
2022	Bad	Renovert i regi av borettslaget
2014	Balkong	Balkongene ble utvidet for hele bygget i regi av borettslaget

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass produsert i 1995.

Nivå av analysen:
Kun et representativt utvalg (stikkprøver) av vinduer er kontrollert ved åpning, funksjonstest og visuell observasjon. Avvik knyttet til vinduer som ikke er inspisert, kan derfor forekomme. Kjøper bes etterkontrollere alle vinduer før overtakelse.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forventet levetid for isoler-/energiglass er 20 - 30 år. Imidlertid kan tidspunktet for utskiftning variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialvalg, materialkvalitet og vedlikehold av vinduene. Det er utfordrende å fastslå nøyaktig når vinduene bør byttes. Nyere vinduer har vanligvis mindre varmetap, noe som kan bidra til redusert energiforbruk og lavere energikostnader i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

I borettslag og sameier er det andelseier eller seksjonseier som har ansvar for det innvendige vedlikeholdet i egen boenhet. Fellesarealer, bygningskroppen og felles tekniske installasjoner faller normalt under borettslagets eller sameiets vedlikeholdsansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og ifølge merking i dørkarmen er den klassifisert som B30 for brannmotstand og 35 dB for lydisolasjon, fra 1986. I tillegg er det montert en balkongdør i tre med 2-lags glass i stuen med utgang til balkong, produsert i 1995.

Nivå av analysen:

Utvendige og innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmen eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

Årstall: 1995 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren bærer preg av elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Med bakgrunn i alder, bruksslitasje og redusert tetthet, vil det være påregnelig med utskifting av balkongdøren. I borettslag og sameier er det andelseier eller seksjonseier som har ansvar for det innvendige vedlikeholdet i egen boenhet. Fellesarealer, bygningskroppen og felles tekniske installasjoner faller normalt under borettslagets eller sameiets vedlikeholdsansvar, med mindre annet fremgår av vedtektene.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Delvis overbygd sydøstvendt balkong på 6 m² med adkomst fra stue. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon med betongdekke, belagt med terrasseheller i tre. Rekkverket er utført i en kombinasjon av fasadeplater og stål. Balkongene i bygget ble utvidet i regi av borettslaget i 2014.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige overflater, konstruksjon, rekkverk og tilslutning mot yttervegg. Det er ikke foretatt destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjon. Ved utkragede konstruksjoner registreres eventuelle symptomer på deformasjoner samt riss, sprekker, råte eller korrosjon ved konstruktiv innfesting eller bærende elementer (søyle/bjelke). Det vurderes fall, vannavrenning, tettesjikt og overflater (avskalling, riss/sprekker, råte eller korrosjon). Dersom tremmer, platting eller lignende hindrer tilgang til underliggende konstruksjon, angis dette og vurderes ut fra alder og forventet levetid. Terskelhøyde mot tilstøtende rom vurderes med hensyn til mulig vanninntrenging. Rekkverk kontrolleres med tanke på festepunkter, høyde og åpninger (barnesikring) i henhold til gjeldende forskrifter.

Årstall: 2014

Kilde: Eier

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Boligens innvendige overflater består hovedsakelig av følgende materialvalg:

- Gulv: Vinylbelegg på kjøkken, mens resterende flater har trestavs parkett.
- Vegger: Malte gips og betongvegger.
- Himlinger: Malte betongdekker.

*Overflatene ble delvis oppgradert, med nytt vinylbelegg på kjøkken i 2023 og ny parkett i entré i 2019.

Nivå av analysen:

Gulv, vegger og himling er vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er ikke foretatt flytting av tunge møbler eller demontering av fastmontert utstyr. Det tas forbehold om skjulte skader i konstruksjoner som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Overflatene har et tidstypisk preg og viser slitasje som følge av alder og bruk, med stedvis hakk og merker.
 - Det er observert enkelte sprekker i vegger. Ifølge eier har disse vært stabile og uendret siden 2012.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det vil være naturlig med utskifting/oppussing av enkelte overflater ved eierskifte.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Bygget har et betongdekke i etasjeskille.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv i stue på ca 2 m, 6 mm gjennom hele rommet.

Det er målt ca 5 mm høydeforskjell på gulv kjøkken på ca 2 m, 10 mm gjennom hele rommet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av 2 relevante rom pr etasje, og bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke uten destruktive inngrep i konstruksjoner.

TG 0 Radon

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med slette og profilerte finerdører av ulike alder.

Nivå av analysen:

Innvendige dører er vurdert ved visuell inspeksjon og enkel funksjonstest gjennom åpne-/lukkeprøve. Det er ikke utført demontering av karmer eller ytterligere undersøkelser for fukt dersom overflatene ikke viste symptomer eller indikasjoner på skade.

VÅTROM

11.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tidløst bad i retro stil, renoveret i regi av borettslaget i 2022.

Rommet har gule fliser på vegg og grønne fliser på gulv med elektriske varmekabler. Himlingen har malte plater med taklampe. Innredningen består av en enkel servantseksjon med skuffer, tilhørende blandebatteri og speil. Dusjsonen er etablert i en nedsenket grube med glassdør og veggmontert blandebatteri. Rommet er også utstyrt med vegghengt toalett med innebygget susterne, og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen ivaretas via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

*Referansenivå er byggeforskrift av TEK17.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

11.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er flislagte, og taket har malte plater med taklampe.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

11.ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler. Fallforholdene på våtrommet er kontrollert ved bruk av punktlaser. Målingene viser en høydeforskjell på ca. 55 mm fra underside av dørterskel til overkant av slukrist. Dørterskelen har en høyde på ca. 30 mm. Utenfor dusjsonen ble det registrert et lokalt fall på ca. 25 mm, mens fallet inne i dusjsonen ble målt til ca. 10 mm.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

11.ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har et plastsluk med slukforhøyer og banemembran som tettesjikt fra 2022. Dokumentasjon: Sjekkliste og FDV, utført av VBM Byggfornyelse.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



11.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/-hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at baderomsinnredningen har begynt å svelle i nedre del av innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å fuktbeskytte eller utbedre innredningen for å hindre videre svelling og skadeutvikling. Dersom tiltak ikke iverksettes, er det risiko for ytterligere skade på innredningen og mulig redusert levetid.



11.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet ventileres via mekanisk avtrekk, og har tilluft gjennom en spalte under døren.

11.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er nyere (under 5 år gammelt), og hulltaking er ikke blitt utført. I henhold til avhendingslovens, Tryggere bolighandel kan hulltaking unnlates dersom våtrommet har et fuktovervåkingssystem, eller hvis boligen er nyoppført eller nylig renovert med våtromssertifikat eller tilsvarende dokumentasjon.

KJØKKEN

11.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet ble oppgradert i 2023 med innredning fra IKEA, supplert med enkelte komponenter fra annen leverandør av ukjent alder.

Innredningen har glatte fronter i bambus og stål, og benkeplaten er utført i heltre og stål med integrert vask og tilhørende blandebatteri. Over benkeskapene er det montert veggelysning samt veggplater i børstet aluminium og høytrykkslaminat LARS. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder koketopp fra Siemens med fire tradisjonelle støpejernsplater, stekeovn og mikrobølgeovn fra Bosch, halvtintegrert kjøl-/fryseskap fra Miele og oppvaskmaskin fra Asko. Hvitevarene har varierende alder. Kjøkkenventilator fra Franke med kullfilter er ny fra 2023.

*Det er installert waterguard i henhold til gjeldende forskriftskrav, men ikke komfyrvakt.

Nivå av analysen:

Vurderingen av kjøkkenet er utført i henhold til prinsippene i NS 3600 og baserer seg på visuell inspeksjon av tilgjengelige overflater, kjøkkeninnredning, benkeplate samt synlige tilkoblinger for vann og avløp. Det er gjennomført enkel funksjonskontroll av armatur og avløp. Det er ikke foretatt demontering av innredning, benkeplater, sokler eller integrerte hvitevarer. Det er heller ikke utført åpning av konstruksjoner eller kontroll av forhold bak kjøkkeninnredningen. Tilkoblinger til oppvaskmaskin, kjøleskap med vanntilkobling, komfyrvakt og øvrige tekniske installasjoner er vurdert visuelt der disse er tilgjengelige. Det er videre kontrollert for forekomst av lekkasjesikring og hvorvidt krav til automatisk lekkasjestopper i rom uten sluk synes ivarettatt. Eventuelle skjulte avvik eller risikoforhold som ikke kan avdekkes ved visuell kontroll, kan derfor ikke utelukkes.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Krav om komfyrvakt og automatisk vannstopper med fuktføler ble innført med TEK10 i 2010. Kravet gjelder for nye installasjoner, men kommer også til anvendelse ved senere endringer eller utskiftninger av faste elektriske installasjoner og vanninstallasjoner, i den grad tiltaket berører de aktuelle delene av anlegget.
- Overflatene har normal bruksslitasje med enkelte mindre hakk og merker. Forholdet vurderes som begrenset og er i hovedsak relatert til alder og normal bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt for å oppfylle gjeldende forskriftskrav og redusere risikoen for brann ved bruk av komfyr. Overflatene har kun normal bruksslitasje, og det er ikke behov for utbedringstiltak utover vanlig vedlikehold.

11. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Veggmontert kjøkkenventilator fra Franke med kullfilter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Borettslaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger i plast (rør i rør) med fordelerskap på bad fra 2022, oppgradert i regi av borettslaget. Stoppekran lokalisert i fordelerskapet.

Nivå av analysen:

Vurderingen av vannledninger er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer og tilkoblinger, samt registrering av rørtype, materiale og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen omfatter ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller skap som krever inngrep. Skjulte rørføringer i vegger, gulv eller sjakter er ikke inspisert. For rør-i-rør-systemer er vurderingen basert på tilgjengelig fordelerskap, inkludert kontroll av skapavløp og merking av rør. Det er kontrollert om anlegget har lett tilgjengelig og merket hovedstoppekran, og om krav til lekkasjesikring i rom uten sluk (automatisk lekkasjestopper) er oppfylt. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse kontrolleres, og vurderes ut fra alder, utførelse og tilstand.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



TG 0 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra 2022, oppgradert i regi av borettslaget. Staking kan gjøres via sluk, vannlåser, toalett etc.

Nivå av analysen:

Vurderingen av avløpsrør er utført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige føringer, tilkoblinger og synlige deler av avløpssystemet. Det er registrert materialtype, dimensjon og alder der dette har vært mulig å fastslå. Undersøkelsen er basert på ikke-destruktive metoder, og det er ikke foretatt åpning av konstruksjoner, sjakter eller gulv. Skjulte avløpsrør i vegger, dekker og bakkenivå er ikke inspisert. Det er heller ikke utført kamerainspeksjon, tetthetsprøving eller spyling av rør. Tilgjengelige rørføringer, vannlåser og tilkoblinger ved servanter, kjøkken, vaskerom og våtrom er kontrollert visuelt for tegn til lekkasje, eller kondens. Eventuelle indikasjoner på lekkasje, deformasjon, korrosjon eller avvik fra forskriftsmessig utførelse er kontrollert og vurdert ut fra alder, materiale og teknisk tilstand.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon, med tilluft via ventiler i vegg og spalteventiler i vinduer.

Nivå av analysen:

Undersøkelsen innebærer visuell vurdering av ventilasjonsanlegget og dets komponenter der disse er tilgjengelige. Det er ikke foretatt demontering av ventiler, kanaler eller aggregat, og skjulte feil eller mangler i anleggets funksjon kan derfor ikke utelukkes. Vurderingen bygger på observasjon av tilstedeværende ventilasjonsløsning (naturlig, mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon), synlig tilstand på ventiler, avtrekk og tilluftsåpninger, samt enkel funksjonskontroll ved merking av luftstrøm der dette har vært mulig. Det er ikke foretatt måling av luftmengder eller trykkforhold.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet sentralvarme for oppvarming og varmtvann. Oppvarming skjer via radiatorer med egne regulatorer, samt elektriske varmekabler på badet. Alle radiatorene fikk nye regulatorer i 2026.

Nivå på analysen:

Takstmannen har ikke funksjonstestet utstyr, varmekabler eller varmemefolie. Det er kun gjennomført visuell verifikasjon av at utstyr, varmpumpe og termostater har lys og fremstår funksjonelle. Det tas et spesifikt forbehold om at faktisk funksjon, varmeeffekt og teknisk tilstand ikke er vurdert. Eventuelle skjulte feil eller mangler kan derfor ikke utelukkes, og nærmere teknisk kontroll må utføres av kvalifisert fagperson dersom det er behov for sikker avklaring.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Forbruksvann via byggets sentralfyringsanlegg.

1 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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trapperom. Leiligheten har åpent/skjult elektrisk anlegg.

- Hovedsikring 40 amp
- Kurser 5

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de undersøkelser og spørsmål som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18. Kontrollen kan ikke sidestilles med en utvidet el-kontroll etter NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, som kun kan utføres av sertifisert kontrollør. Det elektriske anlegget er vurdert med bakgrunn av den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften legger til grunn. I henhold til forskriften skal den bygningssakkyndige redegjøre for konsekvensene av eventuelle avvik og feil som avdekkes. Etter at forskriften ble revidert 01.01.2026, skal ikke lenger den bygningssakkyndig fastsette tilstandsgrad for det elektriske anlegget. Dersom det er utført endringer eller tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999, vil det være svært hensiktsmessig, både for selger og kjøper, at det gjennomføres en utvidet el-kontroll i forbindelse med salget.

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 utført tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999, hvor det er kun fremlagt samsvarserklæring for deler av arbeidet. Manglende dokumentasjon for resterende deler gjør det vanskelig å bekrefte at hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter (FEK/NEK 400). Dette kan medføre risiko for feil eller mangler i de udokumenterte delene av anlegget.

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?

Ja Med bakgrunn i manglende samsvarserklæringer, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll NEK 405-2-3 eller NEK 405-2, utført av registrert elektroinstallatør. I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, skal det foreligge samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, utført etter 01.01.1999. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremlegges, foreligger det et avvik i henhold til forskriften, og det kan ikke dokumenteres at arbeidene er utført av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende regelverk. En samsvarserklæring er et lovpålagt dokument fra en autorisert installatør som bekrefter at elektrisk arbeid er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav og forskrifter (FEL).

Aktører innen brannforebygging og elsikkerhet anbefaler at det gjennomføres en utvidet elkontroll (NEK 405-2 eller NEK 405-2-3) hvert femte år for å bidra til å redusere risiko for brann og opprettholde eventuelle forsikringsrabatter. For eldre boliger, eller boliger med høyt strømforbruk, for eksempel ved lading av elbil, kan det være hensiktsmessig med hyppigere kontroll. Ved kjøp

Tilstandsrapport

eller salg av bolig anbefales også en slik kontroll for å gi økt trygghet for at det elektriske anlegget er i forskriftsmessig stand.

Generell kommentar

Amundsen Takst og Tilstandsanalyse AS har inngått en samarbeidsavtale med Elektro365 AS i forbindelse med utføring av utvidet el-kontroll NEK 403-2-3. Kunder står fritt til å velge hvilken elektroinstallatør de ønsker å benytte, forutsatt at kontrolløren er sertifisert.

Fastprisavtalen basert på boligens bruksareal (BRA-I):

- 0–50 m²: kr 4.000,-
- 50–100 m²: kr 5.500,-
- 100–200 m²: kr 6.500,-
- 200–300 m²: kr 8.500,-

Over 300 m²: pris avtales individuelt

Prisene er oppgitt eks. mva. Tilleggskostnader kan påløpe dersom flere bygg skal vurderes. Eventuelle utbedringsarbeider faktureres separat. For utvidet el-kontroll fra Elektro365 kan henvendelse rettes direkte til Fredrik. Det er viktig å opplyse om fastprisavtalen for at de avtalte prisene skal gjelde.

Fredrik Mørk: Tlf: 450 89 060
E-post: fredrik@elektro365.no

Boligen er utstyrt med brannslukningsutstyr og røykvarslere. Det er den nye eierens ansvar å kontrollere at boligen har tilfredsstillende brannslukningsutstyr og røykvarslere, samt å sikre at disse er i funksjonell stand.

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



TE 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Beskrivelse

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

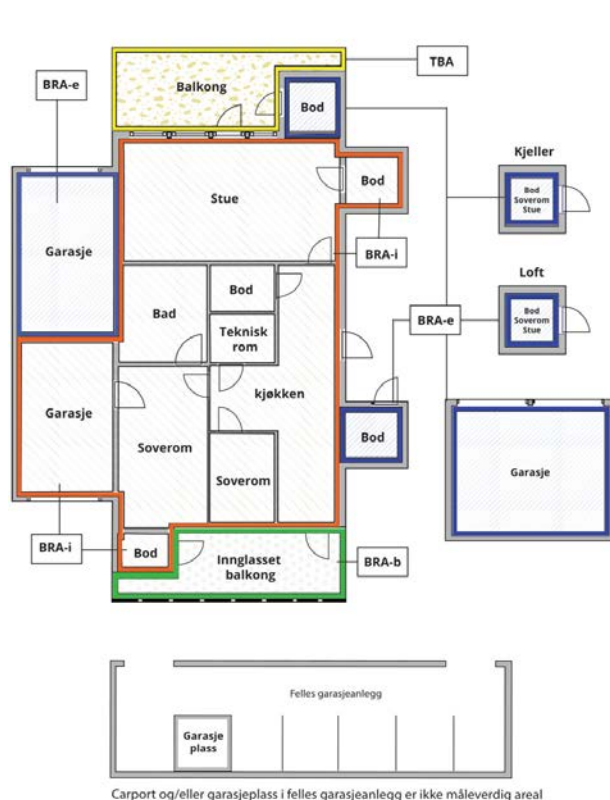
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
11.etasje	70	3		73	6
SUM	70	3			6
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
11.etasje	Entré, bad, kjøkken, bod, soverom 1, stue, soverom 2	Kjellerbod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: jamfør beskrivelse under tilbygg/modernisering.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Christian Amundsen	Takstingeniør
	Christian Amundsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	279		0	3013.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Thorvald Meyers gate 5

Hjemmelshaver

Fossheim Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/FOSSHEIM BORETTSLAG	950376635			Nørbech Gyri

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

83

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i Thorvald Meyers gate 5, 0555 Oslo, midt i hjertet av det populære og pulserende Grünerløkka. Området er kjent for sin unike kombinasjon av urban livsstil og sjarmerende atmosfære, med et rikt utvalg av kaféer, restauranter, butikker og kulturtilbud rett utenfor døren. Grünerløkka byr på en spennende miks av trendy spisesteder, små nisjebutikker og velkjente kjeder, i tillegg til hyggelige parker som Sofienbergparken og Olaf Ryes plass, som gir gode muligheter for rekreasjon. Området er ideelt for dem som ønsker å bo i nærheten av alt byen har å by på, med kort avstand til både sentrum og Akerselva, som er perfekt for spaserturer eller jogging. Offentlig transport er svært godt tilrettelagt med trikk, buss og T-bane i nærheten, som gjør det enkelt å komme seg rundt i hele Oslo. Området er også sykkelvennlig og har gangavstand til Oslo sentrum. Med Grünerløkka som base får du en perfekt balanse mellom storbyliv, kulturelle opplevelser og grønne omgivelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er beliggende i et sentralt og urbant område på Grünerløkka i Oslo, omgitt av etablert bolig- og næringsbebyggelse. Området er preget av tett bystruktur med blokkbebyggelse, interne adkomstveier og begrensede private utearealer. Tomten er i hovedsak opparbeidet med faste dekker av asfalt og betong i adkomstsoner, kjørearealer og parkeringsplasser. Det er etablert biloppstillingsplasser langs byggets fasader samt interne kjørelinjer med tilhørende gangarealer. Terrenget rundt bygget er svakt skrånende, med fall fra bygningen og ut mot tilstøtende arealer, noe som bidrar til naturlig avrenning av overvann. Mot tilgrensende friområder og Akerselva fremstår terrenget som mer naturpreget, med skrånende grøntarealer bestående av gress, buskvegetasjon og enkelte større trær. Disse arealene gir et åpent og grønt preg, samt gode lys- og solforhold. Det er opparbeidede gangveier i området som gir enkel adkomst til rekreasjonsområder langs elveløpet. Tomten er delvis avgrenset med rekkverk og nivåforskjeller, og det er etablert interne gangforbindelser mellom bygget og omkringliggende arealer. Eiendommen har en attraktiv beliggenhet med kort avstand til kollektivtransport, servicetilbud og grøntområder.

Tinglyste/andre forhold

I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Panteattest er ikke innhentet for eiendommen. Det er ikke rekvirert grunnbokutskrift, evt. oppdelingsbegjæring og eventuelle heftelsesanmerkninger er derfor ikke vurdert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	03.04.2026		Gjennomgått		Nei
Meglerpakke/kommunali nfo			Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått		Nei
Plantegninger, utarbeidet av takstingeniør	08.04.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektroaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

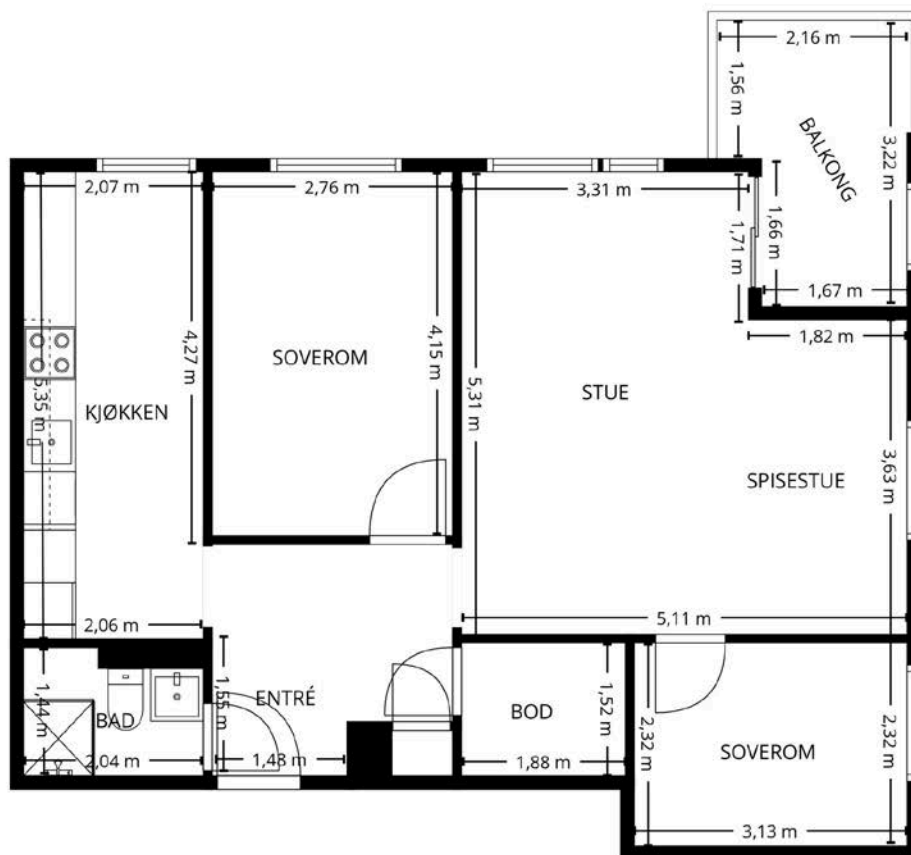
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Metode- og standardgrunnlag:
Tilstandsanalysen er utført etter NS 3600:2018 (tilstandsrapport ved salg av bolig). Analysen er visuelt, uten destruktive inngrep, og omfang/undersøkelsesplikt følger Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Skjulte konstruksjoner kontrolleres ikke utover det som kan avdekkes av visuell inspeksjon, (hulling i rom under terreng og våtrom) samt tilgjengelig dokumentasjon. Når ytterligere undersøkelser er påkrevd, anbefales dette uttrykkelig i rapporten. «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."

11.ETASJE



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Oslo Sentrum	
Oppdragsnr.	
17-0092/24	

Selger 1 navn
Gyri Nørbech

Gateadresse	
Thorvald Meyers gate 5	

Poststed	Postnr
OSLO	0555

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

14

Antall måneder

04

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 17-0092/24

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: GN

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tre vannlekkasjer mellom 2012 og 31.12.2016. To fra badet i leiligheten over, en fra brudd i vannledningen i oppvaskmaskin i min leilighet. Alt ble dekket av borettslagets forsikring.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Skifting av rør i hele blokka, og nye bad i den forbindelse. 2021-2022.

Arbeid utført av

VBM

- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg antar at de har gjort dette riktig, jeg har ingen kompetanse til å vite det.

- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

plan og bygningsetaten har godkjent ferdigattest fra Gottlieb Paludan Architects Norway 15.8.2022.(ref 202110371-7)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er noen tynne sprekker i leiligheten. De har vært uforandret siden jeg flyttet inn. Forrige eier fikk beskjed fra styret at de er så tynne at det er uten betydning.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jeg kjøpte taklampe til indre bod. Som elektriker monterte. Trolig fra O. Stabell, som var det firmaet styret anbefalte. Fikk skiftet lys under benk på kjøkkenet også. Det er borte nå i forbindelse med oppussing av kjøkkenet.

Arbeid utført av

Husker ikke, dette er mange år siden.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi hadde el-tilsyn, og jeg har fulgt opp et pålegg, saken er avsluttet.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Man må kjøpe eller leie ladeboks, men det er opplegg for det på alle parkeringsplasser.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Balkongene ble utvidet på hele bygget i 2014.

Arbeid utført av

Husker ikke

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: GN

3

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gyri Nørbech	c953bc1327cf55dacdd541 e5b353da6a04998813	03.04.2026 12:11:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 17-0092/24

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

Deres ref.: 17-0092/24 . Vår ref.: 0248-1-1105

Dato: 09.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: FOSSHEIM BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 950376635
Andelseier: Nørbech, Gyri
Medeier:
Leilighetsnummer: 1105
Adresse: Thorvald Meyers Gate 5, 0555 OSLO
Andelsnummer: 83
Gnr. 225
Bnr. 279

Borettsinnskudd: Kr. 16 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 88368035.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
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 fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

FELESKOSTNADER: Øker med 8 % fra 01.01.2025 GARASJE/PARKERING1) Borettslaget har 30 utendørs P-plasser, 32 garasjeplasser og 7 mc-plasser i garasje. Andelseiere som ønsker parkeringsplass kan sende en e-post til parkering.fossheim@outlook.com. Venteliste for P-plasser og garasjeplasser henger på tavlene i 1 og 6 etasje.2) Parkeringsplassene fordeles ved venteliste og følger ikke leilighet. Leieren av plassen må disponere egen bil og plassen kan ikke fremleies.3) Det er ikke tillatt å ha avskiltet bil stående over lengre tid.4) Leie for garasjeplass øker til kr. 913,- /mnd. Det er et depositum på kr 5.130,- for garasjeplass og depositum for MC plass kr 2.568,-.5) Leie for utendørs parkeringsplass øker til kr. 457,-/ mnd. 6) Leie for plass motorsykkel i fellesgarasje øker til kr. 457,- /mnd. Leie kreves inn sammen med felleskostnadene.8) Borettslaget har tre gjesteparkeringsplasser. BODAlle leiligheter har egen bod. Det er mulig å leie ekstra bod ved å kontakte styret. OBS Leietaker må selv kontakte styret for avslutning av leie av P-plass, garasje og / eller bod. Egne oppsigelsesfrister gjelder. ENERGI-REGNING Det er ikke energiavregning i borettslaget p.t BESTILLING AV NØKLER/SKILTBestilling av nøkler/skilt kan gjøres ved henvendelse til nokkel.fossheim@gmail.com GODKJENNE ANDELSEIER: styret.fossheim@outlook.com

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenr.: 98208688146
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 4,99%
 Restsaldo: 72 101 087,63
 Innfrielsesdato: 30.04.2051
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenr.: 98208653288
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 4,89%
 Restsaldo: 4 655 555,00
 Innfrielsesdato: 30.11.2045
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Manuell intervall: 8 510,15,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820868814; IN lån 1 - Akonto renter	2 845,43	
Lån nr: 9820868814; IN lån 1 - Akonto avdrag	1 144,09	
Felleskostnader	4 954,84	
Tilgode: Felleskostnader	-434,20	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 560,-
 Fradragsberettigede kostnader: 37 361,-
 Annen formue: 0,-
 Gjeld: 729 988,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98208688146
 Restsaldo: 683 181,24
 Kapitalkostnader: 3 932,74
 IN-avtale: Ja

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98208653288
 Restsaldo: 43 838,86
 Kapitalkostnader: 289,63
 IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 727 020,12,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Daniel Matthias Walter pr. e-post: daniel.walter@obos.no eller telefon: 23 16 51 08.

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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Joanna Natalia Gaudyn, e-post: styret.fossheim@outlook.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.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 248

FOSSHEIM BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i FOSSHEIM 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:

14. mai 2025 kl. 18:00, Fellesrom.

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.
- Eierene kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierene 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 2024
6. Sak fra styret: Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
7. Sak fra styret: Anskaffelse av varmepumpeanlegg
8. Sak fra styret: Alternativ bruk til ledige parkeringsplasser
9. Innkommet sak: Tilfluktsrom
10. Valg av tillitsvalgte
11. Fastsettelse av honorarer
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i FOSSHEIM 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

Inger Marie Skinderhaug velges til møteleder.

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

De innleverte registreringsblanketene og eventuelt fullmakter godkjennes 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det velges to andelseiere til protokollførere.

Forslag til vedtak

Ellen Marie Indahl Randli, OBOS, velges som protokollfører. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår at årets underskudd overføres udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets underskudd overføres udekket tap.

Vedlegg

1. 1. 0248 Styrets arbeid 2024-2025.pdf

2. 2. 0248 Revisors beretning.pdf

3. 3. 0248 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Sak fra styret: Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få

reduisert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Fossheim Borettslag må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Fossheim Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Styret vil også refinansiere boligselskapets 2 lån til ett lån i forbindelse med et eventuelt vedtak.

Sak 7

Sak fra styret: Anskaffelse av varmepumpeanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Obos har gjennomført energikartlegging i bygget og anbefaler å anskaffe et varmepumpeanlegg for gjenvinning av energi fra ventilasjonssystemet. Dette kan gi inntil 400 000 kWh besparelse på energiforbruket til varmtvann og oppvarming pr. år. For å få til dette må borettslaget ta opp lån på inntil kr. 5 millioner kroner. Anlegget vil nedbetale seg selv på 6 til 10 år avhengig av strømpris på grunn av lavere energikostnader. Investeringen vil deretter redusere utgiftene til energi. Investeringen gir dermed ikke en økning i fellesutgiftene i seg selv. Obos redegjør for saken.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å anskaffe varmepumpeanlegg da dette nedbetaler seg selv grunnet lavere energikostnader. Anlegget vil på sikt medføre energibesparelse og lavere felleskostnader enn om man ikke hadde investert i dette.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til låneopptak på inntil kr. 5 millioner og til å anskaffe varmepumpeanlegg.

Sak 8

Sak fra styret: Alternativ bruk til ledige parkeringsplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Flere parkeringsplasser på Ringnes-siden har stått tomme i perioder de siste månedene, noe som medfører tapt inntekt for borettslaget. For å utnytte kapasiteten bedre og unngå ytterligere inntektsbortfall foreslås det å inngå en samarbeidsavtale med Bilkollektivet.

Styret foreslår å leie ut inntil 3 parkeringsplasser til Bilkollektivet til en pris på kr 500 per plass per måned. Avtalen inngås for en prøveperiode på ett år, med oppsigelsestid på én måned, og evalueres før eventuell forlengelse.

Om Bilkollektivet:

Bilkollektivet er Norges største ikke-kommersielle bildelingsordning. De drives som et samvirke uten profittformål, og tilbyr bildelingstjenester som bidrar til redusert privatbilhold, mindre press på parkering og lavere utslipp. Samarbeid med Bilkollektivet støtter opp under en mer bærekraftig og delingsorientert boligpraksis, og kan være et godt supplement til borettslagets eksisterende mobilitetstilbud.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå en avtale med Bilkollektivet om leie av inntil 3 parkeringsplasser på Ringnes-siden for kr 500 per plass per måned, for en prøveperiode på 12 måneder. Samarbeidet skal evalueres av styret etter prøveperiodens utløp før eventuell videreføring.

Sak 9

Innkomet sak: Tilfluktsrom

Forslag fremmet av:

Inger Marie Skinderhaug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I Fossheim borettslag finnes tilfluktsrom i 1 etg. Vi er ansvarlig for å vedlikeholde private tilfluktsrom også i fredstid. Og vi har ansvar for å klargjøre og drifte det ved en beredskapssituasjon. Ved behov for rommet må det bli ryddet og klargjort i løpet av 72 timer. I en slik situasjon er det for seint å finne informasjon om teknisk tilstand/ drifting, strøm, ventilasjon, toaletter, rømning osv. Dette er også rom som i dag er i bruk til andre formål så det er hensiktsmessig å ha tenkt gjennom tilganger, tømning osv. Fungerende privat tilfluktsrom og god kriseplanlegging kan også bidra til å øke attraktiviteten for blokka slik verdenssituasjonen er nå.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget.

Forslag til vedtak

Fra Inger Marie Skinderhaug: Styret sørger for en tilstandsvurdering av tilfluktsrom i Fossheim, og legger en plan for klargjøring for bruk i nødsituasjoner.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Styret gjør oppmerksom på at det er behov for 2 kandidater som varamedlemmer og 1 kandidat til valgkomitéen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joanna Natalia Gaudyn

Valgkomitéens innstilling

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Julie Gårderløkken

Valgkomitéens innstilling

- Karl August Skaftnes

Valgkomitéens innstilling

- Nora Therese Løvås

Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 supplerende styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som supplerende styremedlem:

- Katarzyna Eliza Jarkowska

Valgkomitéens innstilling.

Gudmund Bolstad Skjær fratrer etter 1 år grunnet flytting.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Inger Marie Skinderhaug

Valgkomitéens innstilling

Sak 11

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000. Andre honorarer foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000. Andre honorarer settes til kr. 20 000.

Sak 12

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:

- Joanna Natalia Gaudyn

Valgkomitéens innstilling

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Katarzyna Eliza Jarkowska

Valgkomitéens innstilling

Styrets arbeid 2024–25

Styrets arbeid

Styret ble valgt på generalforsamling i mai 2024, og har gjennomført 14 styremøter i perioden så langt. Styret følger opp den daglige driften i borettslaget, herunder koordinering av renhold, vaktmestertjenester og tekniske anlegg. Dette innebærer blant annet å sikre varme radiatorer, belysning i korridorene, drift i heisene, inkludert reparasjoner, vannskader, hærverk, og et vaskeri med fungerende maskiner. I tillegg har styret ansvar for økonomisk oppfølging, betaling av fakturaer, godkjenning av nye andelseiere, bruksoverlating og behandling av klager og forsikringssaker. Styret benytter Vibbo som primær kommunikasjonskanal med beboerne.

Adgangssystem

Utvidelsen av SALTO-adgangssystemet er gjennomført. Alle tidligere låser på fellesdører som krevde systemnøkkel er nå erstattet med brikker, noe som forenkler beboernes hverdag ved at én brikke gir tilgang til alle nødvendige fellesarealer. Samtidig gir løsningen bedre kontroll og sikkerhet. Tidligere hadde borettslaget begrensede muligheter til å håndtere tapte nøkler, men med det nye systemet kan tapte brikker sperres umiddelbart. I forbindelse med overgangen har styret også kartlagt brikker som tidligere kun var brukt for hovedinngangene, og sperret hele 65 nøkkelbrikker som var mistet uten å ha blitt rapportert. Dette er et viktig sikkerhetstiltak som reduserer risiko for uautorisert adgang og styrker den generelle tryggheten i bygget.

Energikartlegging

Energikartleggingen, gjennomført i samarbeid med OBOS, har gitt styret verdifull innsikt i borettslagets totale energiforbruk og hvilke tiltak som kan redusere både kostnader og klimaavtrykk. Kartleggingen inkluderte en grundig analyse av bygningskroppen, tekniske installasjoner, ventilasjon, belysning og varmesystemer. Den identifiserte konkrete forslag til energieffektivisering, som for eksempel utskifting av vifter, etterisolering, og optimalisering av teknisk drift. Rapporten gir et godt beslutningsgrunnlag for fremtidige investeringer og gjør det mulig å søke støtte fra Enova ved gjennomføring av visse tiltak.

LED-belysning

All belysning i fellesområdene – med unntak av bodområdene – er nå byttet ut med LED-lamper. Disse er både mer energieffektive og gir bedre lysforhold for beboerne. Dette tiltaket forventes å gi en betydelig reduksjon i strømforbruket.

Parkering og garasjer

Reduserte ventelister

Ventelistene for parkeringsplasser har blitt ytterligere redusert. Selv om etterspørselen etter garasjeplasser fortsatt er høy, har flere fått plass. Per april 2025 er 4 uteparkeringsplasser ledige for leie.

Elbillading

Det nye elbilladeanlegget ble ferdigstilt på slutten av 2024, og samtlige parkeringsplasser og garasjer har nå infrastruktur for elbillading. Dette er et viktig og etterlengtet tiltak som gjør det enklere for beboerne å velge miljøvennlige transportmidler og fremtidssikrer borettslaget.

Brøyting

Samarbeidet med Skandinavisk Utemiljø AS om vintervedlikehold har fortsatt gjennom sesongen, og løpende tilbakemeldinger har vært håndtert.

Bevegelsessensorlamper i garasjer

Etter et vellykket pilotprosjekt med bevegelsessensorlamper har disse nå blitt installert i alle garasjene på Ringnes-siden. Dette har ikke bare forbedret lysforholdene i garasjene, men bidrar også til å redusere energiforbruket.

Radiatoranlegg

Radiatoranlegget er fra byggeår og krever kontinuerlig oppgradering og utskiftninger. Vi avventer videre arbeid med dette til energikartleggingen er ferdig. Sommeren 2024 fikk vi installert en vakuumpumpe som trekker det meste av luften ut av anlegget uten behov for lufting, og vi hadde god erfaring med dette i forbindelse med påslåing av varmen høsten 24. Styret erfarer at det har vært stabil drift i fyringssesongen denne perioden.

Heis

Heisene har per 29. mars en tilgjengelighet på 97,46 prosent. De har nå kjørt totalt 1 028 766 turer siden de kom i drift i juli 2020.

Vann- og avløp

Lekkasje i takvannsrør

De innvendige avløpsrørene som tar unna vann fra taket er utført i støpejern, og etter noen lekkasjer ble det i 2023 besluttet å rehabilitere disse. Alle takvannsledningene er nå rehabilitert med strøpmelegging, og prosjektet ble endelig ferdigstilt i august 2024. Leiligheter med takvannsledning i nærheten skal nå være sikret mot lekkasjer fra disse rørene i minimum 50 år fremover.

Lekkasje i boder

Høsten 2024 ble det oppdaget en vannlekkasje i bodområdet i 2. etasje. Vannet stammer trolig fra utsiden og trenger inn gjennom små sprekker i betongen. Styret jobber med utbedring av dette og har dialog med berørte bodeiere.

Ventilasjon

Det har vært noen klager på dårlig ventilasjon og støy fra ventilasjonsanlegget i perioden. I de fleste tilfellene av dårlig ventilasjon handler dette om dårlig eller mangelfull ventilbruk i den enkelte leilighet, og ikke problemer med fellesanlegget. Ventilasjonsviftene er imidlertid justert, både for avtrekk og vibrasjon. For en av rekkene er det behov for grundigere undersøkelser for å kartlegge avtrekksproblemer, og styret jobber med servicefirma. Vi oppfordrer alle til å ha vindus- og veggventiler åpne for å sikre god luftgjennomstrømning.

Styret har samtidig kartlagt hele ventilasjonsanlegget, og det er fortsatt to gamle vifter som må skiftes ut, og tilbud er innhentet. Det planlegges å samordne utskiftingen av disse viftene med anbefalte tiltak fra energikartleggingen ferdigstilt i juni 2025. Dette vil både redusere energibruket i blokka og forbedre inneklimaet.

Utleie av hybel, fellesrom og boder

Hybel og fellesrom

Borettslaget disponerer en utleiehybel og fellesrom. Det har vært god utleie på både hybelen og fellesrommet. Det er installert ny dør til fellesrommet og nye låser på begge dørene. Nytt er også at man kan se tilgjengeligheten til fellesrommet og hybelen, og at rommene kan reserveres og betales direkte på Vibbo.

Boder

Vi har per april 2025 ingen på ventelister til boder.

Vaskeri

Betalingsystemet i vaskeriet ble i februar 2025 oppgradert etter at den gamle terminalen takket for seg. I forbindelse med oppgraderingen har det også blitt tilrettelagt for innbetaling via Vipps, i tillegg til PayPal.

Internett

Avtalen med OBOS Nett (tidligere OBOS OpenNet) ble inngått høst 2020. Avtaleperioden er nå utløpt slik at borettslaget står fritt til å velge ny leverandør om det skulle bli nødvendig. Fra 1. mai 2025 koster internettilgangen 233 kr pr. enhet.

Kommunikasjon og forvaltning

Siden 2023 benytter styret Vibbo for å dele informasjon med beboerne. 157 av 160 boliger har en eller flere beboere som har logget på Vibbo. 191 beboere har tillatt varsling på e-post og 203 varsling på SMS om det er en sak som haster.

Renhold

Rene trapper vasker normalt korridorer, trapper osv. 1 gang per uke. Gulvene i korridorene ble bonet første uka i mai 2024 og det er planlagt ny boning første uka i mai 2025.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Oppfølging av Brannteknisk Tilstandsvurdering

Det ble gjennomført en brannteknisk tilstandsvurdering våren 2023.

Styret har i perioden 2024-25 jobbet med oppfølging av de siste punktene som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) og 2 (TG2):

- Alle branndørene mellom korridorene og bodarealene, samt dørene til fellesrommet, vaskeriet, sykkelbodene, vaktmesterrommet og heisrommet, er nå skiftet ut. I tillegg er det montert innbrudsbeslag på dørene til bodområdene og sykkelbodene for å styrke sikkerheten i blokka.
- Kontroll av systemet for røykavtrekk i trapperom skal gjennomføres i mai 2025.

Sperresteinene i 6. etasje

Sperresteinene mot Beierbakken ble fjernet i januar 2025, noe som tilrettelegger for enklere brøyting samt at det er mindre å tagge på.

Tagging

Det er tilbakevendende problematikk med tagging ved inngangspartiet i 6. etasje. I februar 2025 ble en større tagging ved inngangen malt over med spesialmaling som skal forenkle fjerning av fremtidige tilfeller.

Dugnader og velferdsarrangementer

Dugnader

Høstdugnad 2024 ble gjennomført med ca. 20 oppmøtte. Per april 2025 er det 209 beboere i blokka. Dugnaden besto av rydding av rømningsveier innendørs. De som kom var flinke og gjorde en stor innsats for å sørge for at alle i blokka er mest mulig trygge i en brannsituasjon. Dato for vårdugnad er lagt til 29. april 2025.

Julegrantenning 2024

Etter dalende oppmøte de siste årene ble det i 2024 ikke avholdt julegrantenning. Vaktmester tente lysene i juletreet 1. søndag i advent.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Det har vært 3 forsikringssaker så langt i perioden.

Oppgraderinger og vedlikehold gjennomført 2024–2025

- Nytt elbilladeanlegg installert
- Nye branndører i fellesarealene installert
- Ny LED-belysning i hele blokken, unntatt bodområdene
- Utvidelse av SALTO-systemet til alle fellesdører
- Utbedring av vannlekasje i bodområdet i 2. etasje
- Betalingsterminalen i vaskeriet er byttet ut og oppgradert
- Ferdigstilling utbedring av takvannsledning
- I tillegg er det gjennomført
 - Anskaffelsesprosess for å finne ny leverandør av vaktmestertjeneste
 - Energikartlegging
 - Kartlegging av ventilasjonssystemet

Prosjekter som bør tas snart

- Inngangspartiet: renovasjon av ytterdøren i 6. etasje
- Oppgradering av sykkelboder
- Utskiftning av noen radiatorer og ventiler
- Videre oppgraderinger i vaskeriet
- Bytte av de 2 resterende gamle vifter
- Ny himling i fellesgarasjen, inkludert rørrehabilitering og asbestsanering
- Nytt rekkverk utenfor 6. etg.
- Asfaltering og oppmerking av parkeringsplasser
- Maling av korridorer og fellesareal



Til generalforsamlingen i Fossheim Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fossheim 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 rettviseende 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 rettviseende 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

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 27.02.18 Revisors beretning.pdf



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 avvirket.

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, 4. Mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FOSSHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket 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.		3 144 706	4 599 364
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 402 649	575 926
Tilbakeføring av avskrivning	15	7 579	7 580
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-278 256
Økning annen langsiktig gjeld		0	5 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 593 305	-1 757 193
Red. annen langs. gjeld		-17 500	-2 500
Innsk. øremerk. bankkto		-9 325	-5 215
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 015 200	-1 454 658
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		129 506	3 144 706

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 685 030	4 031 448
Kortsiktig gjeld	-1 555 525	-886 742
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	129 505	3 144 706

FOSSHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 605 626	9 728 405	10 558 339	11 571 000
Ladeinntekter EL-bil		394	0	0	0
Andre inntekter	3	168 600	272 166	55 000	130 000
SUM DRIFTSINNEKTER		10 774 620	10 000 571	10 613 339	11 701 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 593	-52 170	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-350 001	-350 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-7 579	-7 580	0	0
Revisjonshonorar	6	-3 938	-12 000	-10 000	-12 000
Andre honorarer		-23 000	-20 000	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-201 410	-191 275	-203 000	-213 000
Konsulenthonorar	7	-62 078	-103 739	-50 000	-50 000
Kontingenter		-32 000	-32 000	-32 000	-32 000
Drift og vedlikehold	8	-3 166 217	-1 222 763	-2 965 000	-2 460 000
Forsikringer		-537 534	-577 511	-606 000	-727 000
Kommunale avgifter	9	-1 077 792	-930 102	-1 074 000	-1 318 000
Energi/fyring	10	-1 292 758	-1 381 717	-1 250 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-391 680	-362 880	-380 000	-420 000
Andre driftskostnader	11	-896 910	-700 643	-865 000	-915 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 095 489	-5 944 380	-7 835 000	-7 967 000
DRIFTSRESULTAT		2 679 131	4 056 191	2 778 339	3 734 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	134 027	95 997	0	100 000
Finanskostnader	13	-4 215 808	-3 576 262	-4 120 000	-4 135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 081 781	-3 480 265	-4 120 000	-4 035 000
ÅRSRESULTAT		-1 402 649	575 926	-1 341 661	-301 000
Overføringer:					
Udekket tap		-1 402 649	0		
Reduksjon udekket tap		0	575 926		

FOSSHEIM BORETTSLAG
ORG.NR. 950 376 635, KUNDENR. 248

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	38 148 879	38 148 879
Tomt		268 991	268 991
Andre varige driftsmidler	15	2	7 581
Miljøbankkonto, øremerket		289 645	246 224
SUM ANLEGGSMIDLER		38 707 517	38 671 675
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		120 483	22 969
Andre kortsiktige fordringer		0	233 216
Driftskonto OBOS-banken		13 340	721 005
Driftskonto OBOS-banken II		0	8 651
Sparekonto OBOS-banken		1 170 018	3 012 594
Innestående i andre banker		381 189	33 013
SUM OMLØPSMIDLER		1 685 030	4 031 448
SUM EIENDELER		40 392 547	42 703 123
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 160 * 100		16 000	16 000
Udekket tap	16	-37 881 820	-36 479 170
SUM EGENKAPITAL		-37 865 820	-36 463 170
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	74 693 690	76 286 995
Borettsinnskudd	18	1 637 706	1 637 706
Annen langsiktig gjeld	19	97 200	114 700
Avsetning bomiljøtiltak	19	274 246	240 150
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 702 842	78 279 551
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 343 948	110 689
Skyldige offentlige avgifter		0	2 820
Påløpte renter		22 816	365 114
Påløpte avdrag		0	135 842
Påløpte kostnader		188 761	252 277
Annen kortsiktig gjeld		0	20 000

SUM KORTSIKTIG GJELD		1 555 525	886 742
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 392 547	42 703 123

Pantstillelse	20	89 957 706	89 957 706
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2025

Styret i Fossheim Borettslag

Joanna Natalia Gaudyn /s/

Knut Gunnar Borgmo /s/

Nora Therese Løvås /s/

Sigurd Frodeson Meisfjord /s/

Gudmund Bolstad Skjær /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 178 454
Garasjeleie	242 144
Parkeringsleie	189 504
Ekstra kjellerbod	40 420
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	10 650 522

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-37 814
Garasje	-7 082
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	10 605 626

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	800
Filminnspilling	12 500
Nøkler	2 600
Paypal	113 207
Utleie	39 493
SUM ANDRE INNETEKTER	168 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-52 593
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-52 593
------------------------------	----------------

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 350 001.

Det er utbetalt kr. 20 000 til valgkomiteen

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 987, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 938.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-14 531
OBOS Prosjekt AS	-37 890
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 257
Andre konsulenthonorarer	-1 400

SUM KONSULENTHONORAR	-62 078
-----------------------------	----------------

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-650 981
Drift/vedlikehold VVS	-686 010
Drift/vedlikehold elektro	-1 653 553
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 725
Drift/vedlikehold heisanlegg	-6 855
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-75 653
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 313
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-16 690
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-4 438

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 166 217
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-771 074
Renovasjonsavgift	-306 718

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 077 792
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-100 157
------------------	----------

Fjernvarme	-1 192 601
SUM ENERGI / FYRING	-1 292 758

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-35 373
Driftsmateriell	-7 345
Vaktmestertjenester	-430 592
Renhold ved firmaer	-319 875
Snørydding	-61 219
Andre fremmede tjenester	-8 871
Trykksaker	-8 415
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 750
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 987
Andre kontorkostnader	-7 991
Porto	-625
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 028
Bank- og kortgebyr	-2 981
Velferdskostnader	-1 859
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-896 910

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 168
Renter av sparekonto i OBOS-banken	66 749
Kundeutbytte fra Gjensidige	62 110
SUM FINANSINNTEKTER	134 027

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 928 838
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 286 878
Renter på leverandørgjeld	-92
SUM FINANSKOSTNADER	-4 215 808

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1969	8 061 106
Tilgang 2016	29 809 517
Tilgang i år	278 256
SUM BYGNINGER	38 148 879

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.225/bnr.279

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Whiteboard tavler

Tilgang 2021	22 740	
Avskrevet tidligere	-15 160	
Avskrevet i år	-7 579	1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2013	706 673	
Avskrevet tidligere	-706 672	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-7 579	

NOTE: 16

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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2017	-43 475 157	
Nedbetalt tidligere	8 480 421	
Nedbetalt i år	928 266	
		-34 066 470

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-25 000 000	
Økning 2022	-18 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 907 741	
Nedbetalt i år	665 039	
		-40 627 220

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-74 693 690	
------------------------------------	--------------------	--

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1966	-1 637 706	
------------------	------------	--

SUM BORETTSINNSKUDD	-1 637 706	
----------------------------	-------------------	--

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	-2 200	
--------------------	--------	--

Avsetning bomiljøtiltak	-274 246
Andre innskudd	-95 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-371 446

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 637 706
Pantelån	74 693 690
TOTALT	76 331 396

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

Bygninger	38 148 879
Tomt	268 991
TOTALT	38 417 870

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 248 Selskapsnavn: FOSSHEIM BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for FOSSHEIM BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950376635

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Fellesrom.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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:

Inger Marie Skinderhaug velges til møteleder.

✓ 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:

De innleverte registreringsblanketene og eventuelt fullmakter godkjennes 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det velges to andelseiere til protokollførere.

Forslag til vedtak:

Ellen Marie Indahl Randli, OBOS, velges som protokollfører. Som protokollvitner ble Ann Kristin Wiklund og Marit Solvoll foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap 2024

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap 2024

b) Styret foreslår at årets underskudd overføres udekket tap.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap 2024 godkjennes. Årets underskudd overføres udekket tap.

✓ Vedtatt.

6. Sak fra styret: Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentejusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.

Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prisliste.

Kostnader

Fossheim Borettslag må betale pt. kr 31 750,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 12 000,- og maksimum kr 18 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se noen ulemper for borettslagets del ved å inngå en avtale om IN-ordning. Styret mener det er positivt at andelseierne gjennom denne ordningen får større valgfrihet med hensyn til finansiering av egen bolig.

Andelseiere som vurderer å innbetale hele eller deler av sin andel av fellesgjelden forutsettes selv å vurdere fordelene og ulempene for sin egen del ved en slik innbetaling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Fossheim Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Styret vil også refinansiere boligselskapets 2 lån til ett lån i forbindelse med et eventuelt vedtak.

✓ Vedtatt.

7. Sak fra styret: Anskaffelse av varmepumpeanlegg

Obos har gjennomført energikartlegging i bygget og anbefaler å anskaffe et varmepumpeanlegg for gjenvinning av energi fra ventilasjonssystemet. Dette kan gi inntil 400 000 kWh besparelse på energiforbruket til varmtvann og oppvarming pr. år. For å få til dette må borettslaget ta opp lån på inntil kr. 5 millioner kroner. Anlegget vil nedbetale seg selv på 6 til 10 år avhengig av strømpris på grunn av lavere energikostnader. Investeringen vil deretter redusere utgiftene til energi. Investeringen gir dermed ikke en økning i fellesutgiftene i seg selv. Obos redegjør for saken.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å anskaffe varmepumpeanlegg da dette nedbetaler seg selv grunnet lavere energikostnader. Anlegget vil på sikt medføre energibesparelse og lavere felleskostnader enn om man ikke hadde investert i dette.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til låneopptak på inntil kr. 5 millioner og til å anskaffe varmepumpeanlegg.

✓ Vedtatt.

8. Sak fra styret: Alternativ bruk til ledige parkeringsplasser

Flere parkeringsplasser på Ringnes-siden har stått tomme i perioder de siste månedene, noe som medfører tapt inntekt for borettslaget. For å utnytte kapasiteten bedre og unngå ytterligere inntektsbortfall foreslås det å inngå en samarbeidsavtale med Bilkollektivet.

Styret foreslår å leie ut inntil 3 parkeringsplasser til Bilkollektivet til en pris på kr 500 per plass per måned. Avtalen inngås for en prøveperiode på ett år, med oppsigelsestid på én måned, og evalueres før eventuell forlengelse.

Om Bilkollektivet:

Bilkollektivet er Norges største ikke-kommersielle bildelingsordning. De drives som et samvirke uten profittformål, og tilbyr bildelingstjenester som bidrar til redusert privatbilhold, mindre press på parkering og lavere utslipp. Samarbeid med Bilkollektivet støtter opp under en mer bærekraftig og delingsorientert boligpraksis, og kan være et godt supplement til borettslagets eksisterende mobilitetstilbud.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å inngå en avtale med Bilkollektivet om leie av inntil 3 parkeringsplasser på Ringnes-siden for kr 500 per plass per måned, for en prøveperiode på 12 måneder. Samarbeidet skal evalueres av styret etter prøveperiodens utløp før eventuell videreføring.

✓ Vedtatt.

9. Innkommet sak: Tilfluktsrom

Fremmet av: Inger Marie Skinderhaug

I Fossheim borettslag finnes tilfluktsrom i 1 etg. Vi er ansvarlig for å vedlikeholde private tilfluktsrom også i fredstid. Og vi har ansvar for å klargjøre og drifte det ved en beredskapssituasjon. Ved behov for rommet må det bli ryddet og klargjort i løpet av 72 timer. I en slik situasjon er det for seint å finne informasjon om teknisk tilstand/ drifting, strøm, ventilasjon, toaletter, rømning osv. Dette er også rom som i dag er i bruk til andre formål så det er hensiktsmessig å ha tenkt gjennom tilganger, tømning osv. Fungerende privat tilfluktsrom og god kriseplanlegging kan også bidra til å øke attraktiviteten for blokken slik verdenssituasjonen er nå.

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget.

Forslag til vedtak:

Fra Inger Marie Skinderhaug: Styret sørger for en tilstandsvurdering av tilfluktsrom i Fossheim, og legger en plan for klargjøring for bruk i nødsituasjoner.

✓ Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Styret gjør oppmerksom på at det er behov for 2 kandidater som varamedlemmer og 1 kandidat til valgkomitéen.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Joanna Natalia Gaudyn

Følgende stilte til valg:

Joanna Natalia Gaudyn

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Julie Gårderløkken

Nora Therese Løvås

Karl August Skaftnes

Følgende stilte til valg:

Julie Gårderløkken

Nora Therese Løvås

Karl August Skaftnes

Supplerende styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Katarzyna Eliza Jarkowska

Følgende stilte til valg:

Katarzyna Eliza Jarkowska

Varamedlem (1 år)

Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:

Ingen stilte til valg

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Inger Marie Skinderhaug

Styret fikk fullmakt til å velge enda et medlem til valgkomiteen.

Følgende stilte til valg:

Inger Marie Skinderhaug

11. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000. Andre honorarer foreslås satt til kr 20 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000. Andre honorarer settes til kr. 20 000.

✓ Vedtatt.

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:

Joanna Natalia Gaudyn

Følgende stilte til valg:

Joanna Natalia Gaudyn

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Katarzyna Eliza Jarkowska

Følgende stilte til valg:

Katarzyna Eliza Jarkowska

Vedtekter

for Fossheim borettslag org nr 950 376 635

vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 2006 og ekstraordinær generalforsamling den 5. juli 2006.

Vedtektsendring §5-2, 4 ledd vedtatt på generalforsamling 29.mai 2008

Vedtektsendring §4-4, vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18.juni 2012

Vedtektsendring §3-2 2 ledd og tillegg til § 4-2 (7 a-b) vedtatt på generalforsamling 25. april 2013

Vedtektsendring §8-2 4 ledd vedtatt på generalforsamling 29. april 2014

Vedtektsendring § 4-2 3. ledd vedtatt på digital generalforsamling 25. mai – 2. juni 202, Vedtektsendring § 5-1, 8-1,2 og 9-3 27.mai 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Fossheim borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) 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 én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

(5) En kreditor kan eie én 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 én 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 brukers 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.

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

- (7) a) Fremleie av parkeringsplasser og garasjeplasser er ikke tillatt.
b) Parkerings- og garasjeplasser må kun benyttes for bil som eies eller disponeres av garasjeleieren. Dersom leieren ikke lenger selv eier eller disponerer bil kan plassen sies opp med en måneds varsel.
c) Parkerings- og garasjeplasser kan ikke overdras ved utleie eller salg av leilighet men tildeles etter venteliste.

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 på borettslagets fellesområder.

(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.

Vedlikehold, herunder oppgradering av fast installasjon, må ha styrets godkjenning.

(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 karmen.

(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) Andelseier plikter å påse at boligen er utstyrt med et nødvendig antall brannvarslere og brannslokkingsutstyr. 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) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også radiatorer og radiatorrør. Pussing og maling av radiatorer og radiatorrør er andelseiers plikt.

(5) 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 én 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 består av 1 styreleder og minst 2 og høyst 6 styremedlemmer samt minst 1 og inntil 4 varamedlemmer. Varamedlemmer kan settes inn som styremedlemmer ved styrets flertall, om styremedlemmer trekker seg eller flytter.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene. Styret har ansvar for at protokoller, saksdokumenter, kontrakter, dokumentasjon av vedlikehold osv. er forsvarlig lagret og tilgjengelig for kommende styrer.

(4) Hoved kommunikasjonskanal med beboerne er Vibbo. Borettslagets e-post er Styret.fossheim@outlook.com Personlige e-postadresser eller Chatteforum skal ikke brukes til borettslagets kommunikasjon. E-post som vedrører styrevervet og som mottas på en privat e-postadresse skal videresendes til borettslagets system og besvares derfra.

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. Årsregnskapet, eventuell årsmelding og revisjonsmeldingen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler for Fossheim Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 14.06.94, med senere endringer av: 12.06.1997, § 5

23.04.2001, § 6

07.05.2003, §§ 3 og 6

17.11.2004 § 6

13.04.2005 §§ 8, 9, 11

26.04.2006 §§ 3 og 12

05.07.2006 § 2

10.07.2013 ny § 9

22.05.2018, §§ 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,12 og 13

24.05.2023, §§ 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 12

Fossheim Borettslag er et andelslag hvor borettslaverne i fellesskap – ikke OBOS – eier blokken. Borettslaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er det beste. Andelslaget ledes av et styre valgt på lagets generalforsamling. Forretningsførselen utøves av OBOS.

§ 1. Innledning

Hver borettslaver er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten, inkludert leietakere og håndverkere. Husordenen inneholder ikke bare plikter, men skal sikre borettslaverne orden, ro og hygge i hjemmet.

§ 2. Fellesareal og balkonger

Ingen må sette fra seg sko, kjelker, søppel eller annet som kan være til hinder ved brann eller sjenanse for naboene i korridorer, trapperom eller kjeller.

Dører til fellesområder og vaskeri skal alltid være låst. Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig, og slukk når du forlater fellesområdene.

Det skal ikke tegnes, rides, krites eller på annen måte grises til i heissjakter, heiser, på vegger, i trappeganger eller andre steder innenfor borettslagets område.

Sykler skal settes i eget sykkelrom eller på regulerte oppstillingsplasser. Barnevogn til korttidsbesøk kan plasseres i korridor.

Mating av fugler fra vindu, balkong eller på terrassen i 6. etasje er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser/potter på yttersiden av balkongene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene, dette gjelder både ved grilling på balkonger, uteplasser og fellesarealer. Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkonger og private uteplasser.

Oppskyting av fyrverkeri fra balkongen er strengt forbudt.

Vinduer skal ikke brukes til lufting av sengetøy eller tepper. Lufting av tøy, eventuelt tørking av småvask, kan tillates på balkongen, men tøyet må ikke henge høyere enn balkongkanten, og det må heller ikke henges over balkongrekkverket. Tepper skal ikke ristes på egen balkong, brannbalkong eller i trapper.

Ting som kan sjenere husets fasade kan ikke monteres uten at det har vært konferert skriftlig med styret. Ting montert uten forutgående skriftlig tillatelse fra borettslagets styre kan styret kreve fjernet for andelseiers regning.

§ 3. Støy

Det skal være ro i blokka fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Radio/TV, musikkanlegg, prating og lignende skal dempes etter kl. 23.00.

Døren fra leiligheten skal lukkes så støyfritt som mulig. Stå ikke og prat med heisdøren åpen.

Kortvarig aktivitet som medfører banking, boring (eksempelvis henge opp et bilde eller en liten hylle) eller annen støy skal ikke forekomme etter kl. 21.00. Slik støy skal heller ikke forekomme på søn- og helligdager, eller før kl. 10 og etter kl. 17.00 på lørdager.

Oppussing og langvarig aktivitet som medfører støy som kan være til sjenanse for naboer kan kun gjennomføres i normal arbeidstid mandager–fredager mellom 08.00 og 17.00. Før oppstart skal styret ha beskjed, samtidig som naboer varsles om arbeidets varighet. Oppussing som berører inventar og installasjoner som er borettslagets ansvar skal bare skje etter tillatelse fra styret

Naboer skal varsles hvis du skal ha en tilstelning eller aktivitet som medfører mer støy enn vanlig.

§ 4. Dyrehold

Styrets samtykke må foreligge for å kunne holde dyr, og den som har dyr, må undertegne en spesiell erklæring. Forutsetningen for å kunne holde dyr er videre at de andre beboerne ikke sjeneres, og at dyrene ikke oppholder seg i korridoren. Styret har til enhver tid rett til å begrense dyreholdet.

§ 5. Vedlikehold i leiligheten

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Den enkelte andelseier/beboer plikter å holde sluk og avløpsrør åpne.

Det er forbudt å montere kjøkken- og baderomsventilatorer direkte på ventilasjonsanlegget. Det må kun benyttes ventilatorer med kullfilter.

Kraner må ikke stå åpne når et rom forlates. Ved stenging av vannet skal styret og naboer varsles i god tid.

Beboer/andelseier plikter å holde leilighetens sikringsskap i forsvarlig stand. Sikringsskap skal alltid være låst.

Røykvarslere og brannslukkere skal følge leiligheten.

§ 6. Vedlikehold av fast installasjon

Reparasjoner, inngrep eller endring av faste installasjoner i andelseiers leilighet må søkes styret minimum 14 dager før planlagt oppstart. Oppstart skal ikke skje uten tillatelse fra styret.

Med fast installasjon menes vinduer, vegger (ikke boring), tak, gulv (betong), elektrisk anlegg (sikringsskap), vvs (stoppekran, soilrør, tilførselrørene for varmt- og kaldtvann og ventilasjon) samt radiator. Balkongen regnes også som fast installasjon.

Styret må gi en skriftlig tilbakemelding innen 7 dager etter at den skriftlige søknaden er mottatt. Styret har muligheten til å utsette denne fristen dersom styret vurderer at det er behov for mer utredning, eventuelt innhenting av fagfolk for vurdering.

§ 7. Framleie (Bruksoverlating)

Framleie kan skje iht. borettslagsloven og vedtektene. Framleie må godkjennes av styret. Søknad sendes på skjema til OBOS. Andelseier har likevel rett til kortidsutleie i inntil 30 døgn i året uten forutgående søknad

Andelshaveren har helt ut ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller andelshaveren får ved sin framleie. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

8. Fellestjenester

§ 8-1. Porttelefon og nøkler

Dørene skal bare åpnes for dine besøkende – ikke for reklame og salg.

Fremmede, eller besøkende til andre, skal ikke slippe inn sammen med deg når du låser opp i 1. eller 6. etasje. Sørg for at døren alltid går i lås.

Gjør dine besøkende oppmerksom på ovennevnte bestemmelse. Dette er en sikkerhet vi har for ikke å få uønskede personer inn i oppganger og korridorer.

Nøkler til bolig og postkasser er andelseiers ansvar. Nøkler til fellesbalkong, bodanlegg skal følge boligen. Alle andre nøkler skal leveres til styret når man flytter.

8-2. Parkering

Bilparkering tillates bare på bestemte biloppstillingsplasser. Søknad om parkeringsplass eller garasjeplass sendes styret. Plasser fordeles etter venteliste og anses som en personlig rett for den enkelte andelseier. Det betales leie for biloppstillingsplass og leie og innskudd for garasjeplass.

Biler som parkeres på borettslagets område utenom de bestemte biloppstillingsplasser blir tauet bort.

Det er ikke tillatt å lade biler på borettslagets område før det tilrettelegges spesielt for det i borettslaget.

Kun en andelseier som bor i borettslaget kan leie én parkeringsplass eller én garasjeplass i Fossheim borettslag, i tillegg til én motorsykkelplass/ plass til sykkel med vogn.

Det er lov å oppbevare ett sett med dekk på garasjeplassen. Andre gjenstander som plasseres på garasjeplassen må oppbevares i metallskap. Det er ikke lov å oppbevare brannfarlige gjenstander i garasjen.

For plassene gjelder 1 måneders gjensidig oppsigelsesrett. Borettslagets styre kan si opp den enkeltes leierett med umiddelbar virkning dersom andelseier misligholder regelverket om parkering/garasjer eller dersom andelseier bruksoverlater sin bolig for en periode på mer enn 30 dager.

8-3. Vaskeriet

Vaskeriet kan benyttes fra kl. 07.00 til kl. 23.00 alle dager.

Det må ikke vaskes eller rulles tøy eller andre gjenstander som kan skade maskinene.

Beboer er ansvarlig for å fjerne lo fra tørketrommel etter bruk. Klær som er ferdig vasket og/eller tørket skal tas med ut fra vaskeriet så snart som mulig.

Klesvask skal ikke tørkes i fellesareal.

8-4. Søppe

Søppelet skal være tørt, sammenpresset og godt innpakket før det bæres til beholderne og kastes. Unngå søl rundt beholderne og fyll aldri over kanten. Dersom beholderne er fulle, vent med å kaste søppelet til de er tømte.

Alt avfall fra oppussing og annen aktivitet må fjernes fra fellesområder så fort som mulig og for egen regning. Oppussingsavfall skal ikke legges i eller ved) felleskapets søppelsiloer. Om det er nødvendig med utplassering av avfallssekker (for eksempel iSEKK) på fellesareal må styret søkes om godkjenning. Sekkene skal deretter plasseres på anvist plass i det tidsrommet godkjenningen gjelder.

9. Informasjon og kommunikasjon

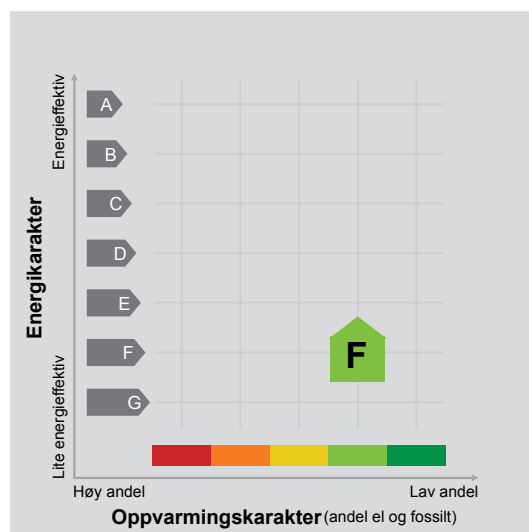
Andelseiere og leietakere må registrere kontaktinformasjon på sin side hos OBOS.

Viktig informasjon til andelseiere (for eksempel innkalling til generalforsamling og informasjonsmøter) sendes normalt via digital kommunikasjon (e-post). Andelseiere som ønsker informasjon tilsendt i posten må be om det.

Styret informerer borettslaverne via borettslagets nettside og digitale informasjonstavler. Andelshaverne kontakter styret via e-post, vibbo eller postboksen i 6. etasje. Styret tar ikke ansvar for henvendelser via facebook siden.

Meldinger fra styret til borettslaverne skal gjelde på samme måte som husordens bestemmelser.

Adresse	Thorvald Meyers gate 5
Postnummer	0555
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	279
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81098697
Bruksenhetsnummer	H0605
Merkenummer	Energiattest-2025-101702
Dato	03.04.2025
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

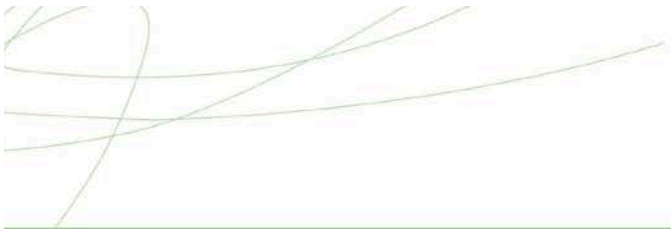
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

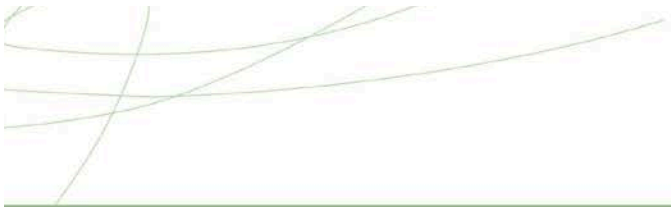
Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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 1966

Bygningsmateriale:

BRA: 71

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>). ~~På siden til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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.

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.

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Thorvald Meyers gate 5	81098697	H0605	0	0	83

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	1966

Byggstandard

Type bygg
TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering
Kjelanlegg
Er vurdering oppplastet
Dato for oppplastning
Varmeanlegg
Er vurdering oppplastet
Dato for oppplastning
Kjøleanlegg
Er vurdering oppplastet
Dato for oppplastning
Ventilasjonsanlegg
Er vurdering oppplastet
Dato for oppplastning

Areal yttervegger	38 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m ²
Oppvarmet BRA	69 m ²
Totalt BRA	71 m ²
Oppvarmet luftvolum	164 m ³
U-verdi for yttervegger	0,68 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	204,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 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/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²
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/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
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	0,00
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	0,00
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	0,90
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	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,88

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	2.5.2014

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	5.02
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	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergiebehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 969 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	204,00 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 281 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	203,90 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 969 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 688 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	11 281 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 969 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	30,0 %
--------------------------------------	--------

Thorvald Meyers gate 5

Nabolaget Ringnes park/Sagene bad - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

🚶	Biermanns gate Linje 11N, 12N	2 min 🚶 0.2 km
🚶	Biermanns gate Linje 11, 12, 18	3 min 🚶 0.2 km
🚶	Carl Berners plass Linje 5	19 min 🚶 1.4 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚶 2.5 km
✈️	Oslo Gardermoen	39 min 🚶

Skoler

Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	1 min 🚶 0.1 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Hersleb videregående skole	19 min 🚶

Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

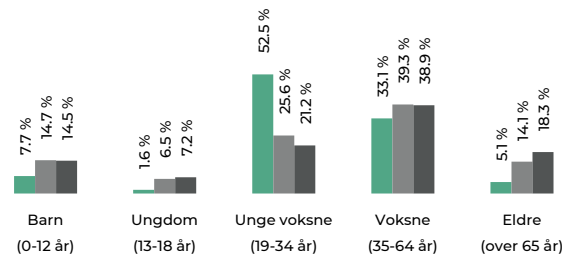
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ringnes park/Sagene bad	1 778	1 183
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	3 min 🚶 0.3 km
Sagene barnehage (0-5 år) 15 barn	5 min 🚶 0.4 km
Myrens Doremi barnehage (1-5 år) 65 barn	5 min 🚶 0.4 km

Dagligvare

Joker Toftes Gate Søndagsåpent	4 min 🚶 0.3 km
Meny Ringnes Park	4 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller NOTAR - Oslo Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

- 1. Trikk
- 2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

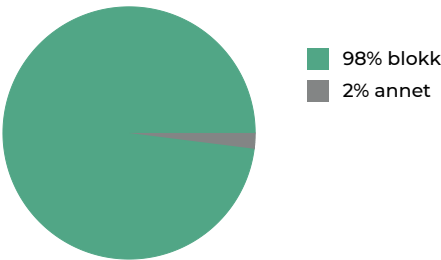
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

⚽ Sagene skole	1 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, squash	0.1 km	
⚽ Øvre Foss kunstgressbane	4 min	🚶
Fotball	0.3 km	
🏸 Sagene Squash Senter	4 min	🚶
🏸 SATS Ringnes Park	4 min	🚶

Boligmasse

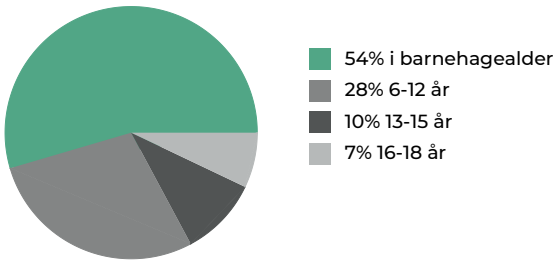


«Trivelig område avskjermet fra trafikkstøy med Akerselva som nærmeste nabo»
Sitat fra en lokalkjent

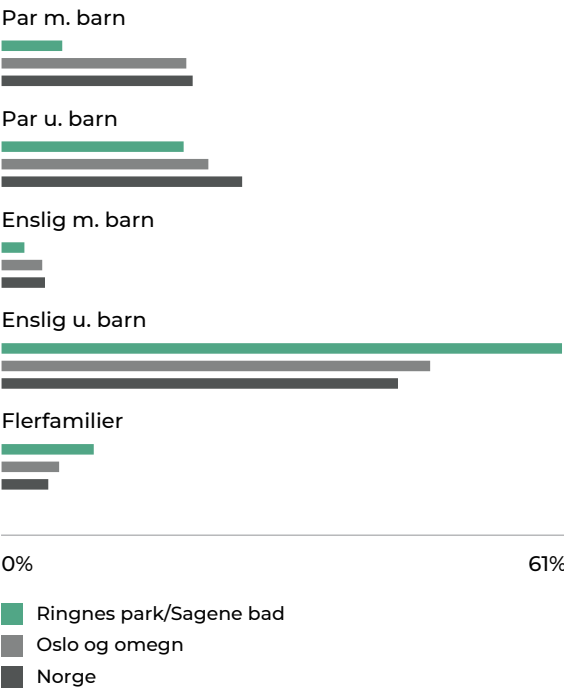
Varer/Tjenester

🏠 Kiellands Hus	9 min	🚶
🏪 Apotek 1 Ringnes Park Senter	4 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



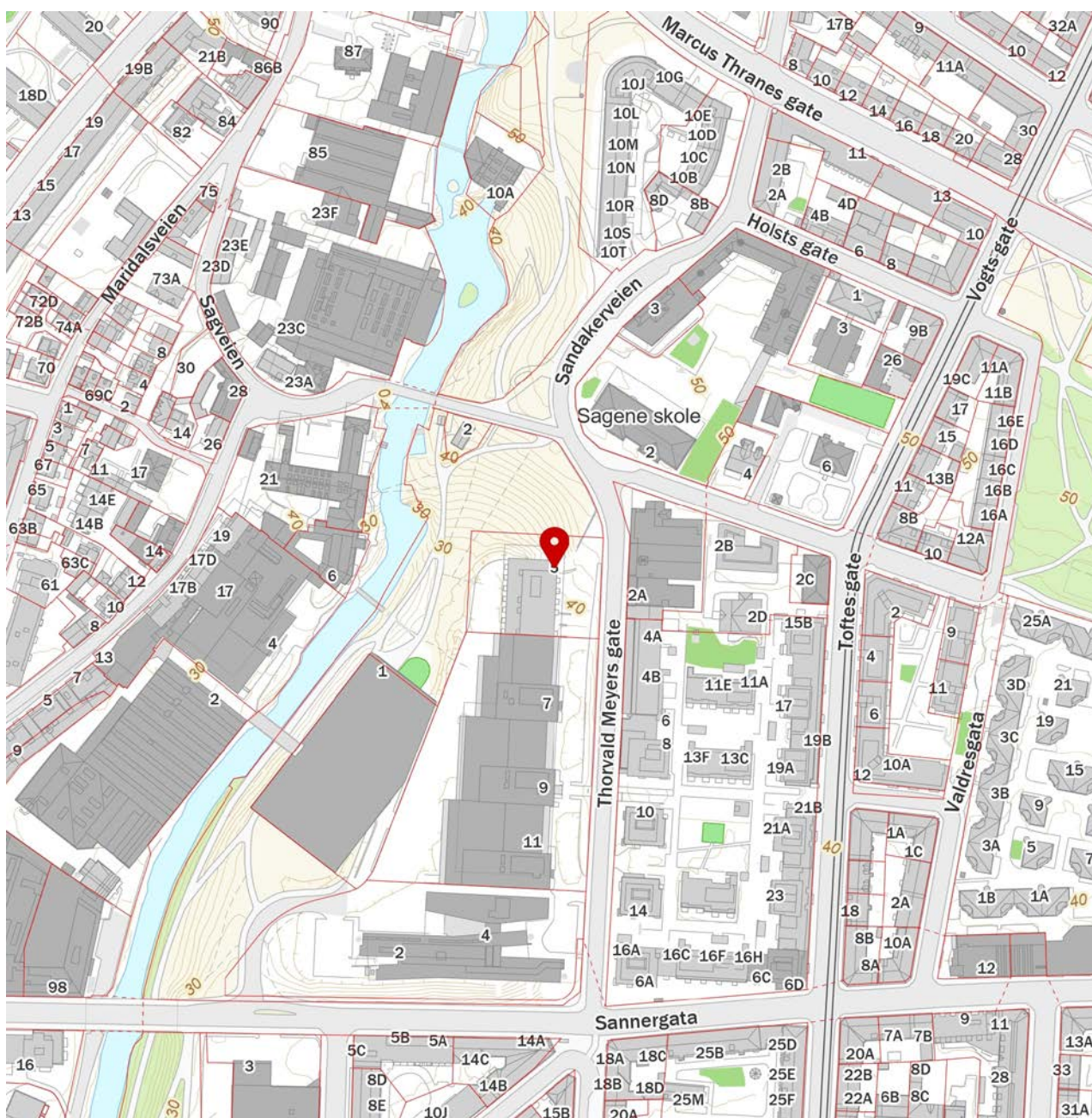
Familiesammensetning



Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller NOTAR - Oslo Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller NOTAR - Oslo Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIFTER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

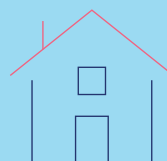
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 17-0092/24

Adresse: Thorvald Meyers gate 5, 0555 OSLO, gnr. 225,
bnr. 279, andelsnr. 83 i Fossheim Borettslag med
orgnr. 950 376 635 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Carolina Toro

Tlf: 986 44 988

Epost: carolina@notar.no

Salgsoppgavedato: 29.07.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/