





Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Osterhaus' gate 16 C, 0183 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 208, bnr. 510, snr. 85

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 34 m²



Plantegninger
Osterhaus' gate 16C - 6 etg.



Tegningen er en skisse. Mål er rundt av til nærmeste hele tall.
Unøyaktigheter og avvik vil derfor forekomme.

Befaringsdato: 26.08.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 13323-25241

Referansenummer: RD1979

Autorisert foretak: Kjøste Takst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag to kontorer, ett i Oslo og ett på Romerike, bestående av til sammen 15 takstmenn/bygningssakkyndig. Våre medlemmer består av ingeniører, tømrmestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter. Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom.

Rapportansvarlig

Per Kørste

Uavhengig Takstingeniør

per@koste-takst.no

466 47 557



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon 85 i Centrum Boligsameie. Leiligheten fremstår med standard fra byggeår og manglende vedlikehold.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarings av overflater. 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 bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten.

Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Sameie er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler 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. For ytterligere informasjon vises et til konstruksjonsbeskrivelser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

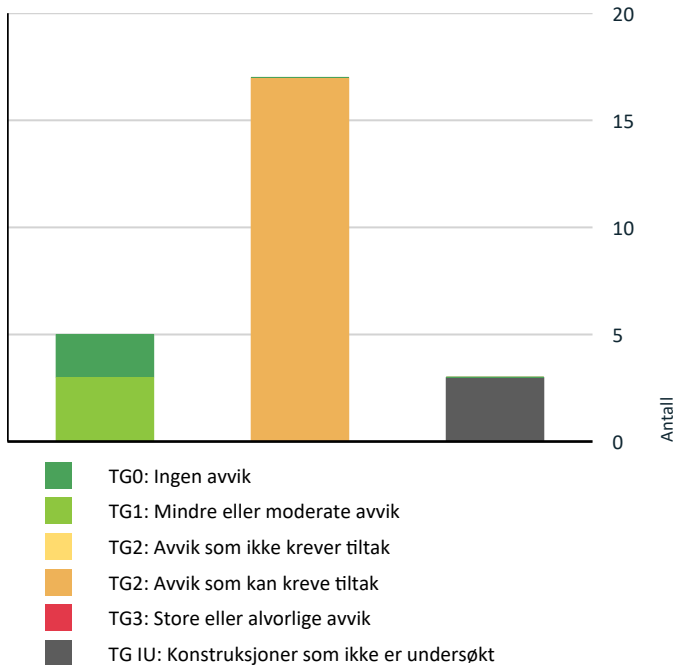
Seksjonen er opprinnelig en 1-roms der det er oppført et soverom i deler av stue/kjøkken. Det bemerkes at soverommet ikke tilfredsstillt verken opprinnelige krav eller dagens anbefalinger for soverom, men omtales etter dagens bruk.

Vegg mellom entré og stue/kjøkken er fjernet.

Del av balkong/terrassen er ikke synlig på byggemeldt tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapporten som tilfredsstillende Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Kostnadsestimat for TG-2 ikke er vurdert i denne rapporten da dette ikke er et forskriftskrav. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for bygg og tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget av takstmann med eier tilstede. På forespørsel er det opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmann er ikke autorisert på elanlegg, vvs og kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i hht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke befart på fellesarealer og boder. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i hht byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Når taksten sendes som e-post er den elektronisk signert.

Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 6 etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkongdør** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

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

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

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


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

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)


 **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

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

 **Våtrom > 6 etasje > Bad > Generell** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 6 etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 6 etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 6 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 6 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > 6 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår

2003

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig formål

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner. Leiligheten holder hovedsakelig standard fra byggeår.

Vedlikehold

Vedlikehold av fellesarealer vil komme på et tidspunkt en gang i fremtiden, som for alle bygg.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Enkel solskjerming i stue/kjøkken og soverom

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av vinduets varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 2002 vurderes som teknisk tilfredsstillende, men med slitasje som forventes for alderen. Ingen umiddelbare tiltak nødvendige, men vedlikehold og overvåking anbefales for å forlenge levetiden.

Utføre grundig kontroll og vedlikehold: skraping, maling og tetting.

Kontrollere funksjon på beslag og justere/lubrikere ved behov.

Skitte ut isolerglass dersom punktering er observert.

Vurdere utskifting på sikt, spesielt om det er redusert energieffektivitet eller brukerkomfort.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en alder som tilsier at det innen "rimelig tid" bør/må vurderes å planlegge tiltak. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør, type B30/40dB.
Dørpumpe.

Tilstandsrapport

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Marker og sår på karm, dørblad og terskel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold med bla. justering, skifting av pakninger og overflatebehandling. Evt. utskifting av dørene om lokal utbedring ikke klarer å lukke avvikene.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

Balkongdør

Balkongdør med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Punktering av vinduer er vanskelig å oppdage og det kreves ofte spesielle lysforhold. Aldersrelatert slitasje med noe tap av dørens varmeisolerende funksjon, slitasje på tetningsdetaljer og evt. punkteringer etc. er allikevel sannsynlig.

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det ble ikke registrert skader/klima- /værslitasje på rammer utover det som er normalt, alder tatt i betraktning. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. Trevirkets dimensjoner endrer seg ved skiftende værforhold.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør fra 2002 vurderes som teknisk tilfredsstillende, men med slitasje som forventes for alderen. Ingen umiddelbare tiltak nødvendige, men vedlikehold og overvåking anbefales for å forlenge levetiden.

Utføre grundig kontroll og vedlikehold: skraping, maling og tetting.

Kontrollere funksjon på beslag og justere/lubrikere ved behov.

Skifte ut isolerglass dersom punktering er observert.

Vurdere utskifting på sikt, spesielt om det er redusert energieffektivitet eller brukerkomfort.

Jo lenger nødvendige reparasjoner og vedlikehold utsettes, desto større kan skadene bli, noe som vil øke kostnadene for fremtidige reparasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/ materialer har en alder som tilsier at det innen "rimelig tid" bør/må vurderes å planlegge tiltak. Generelt vil eldre dører miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Tilstandsgrad settes ut ifra alder og antatt gjenværende levetid.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stue/kjøkken er det utgang til en balkong/terasse på ca. 4 m² i betongdekke. Balkongen og terrassen er dekket med treheller.

Det er også lagt treheller på selve takkonstruksjonen med papp ved balkong. Det bemerkes at dette arealet ikke er byggemeldt

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tilstandsrapport

Overflater bærer preg av værslitasje og manglende vedlikehold.

Treheller ligger direkte på takpappen på det opphøyde arealet.

Direkte kontakt mellom tremateriale og takpapp kan medføre opphopning av fukt og redusert uttørking, noe som øker risiko for skader på taktekingen (slitasje, råte og lekkasje). Løsningen er ikke å anse som fagmessig utført.

Rekkverket er på ca. 1,06 m. og 1,01 m. på takareal.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk: (3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde.

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Åpninger i rekkverket skal være maksimum 0,10 m opp til en høyde på minimum 0,75 m. For rekkverk over 1,0 m skal åpninger i rekkverket være maksimum 0,10 m i en høyde opp til minimum 0,25 m under topp av rekkverk. Den horisontale avstanden mellom en bygningsdel og det utenpåliggende rekkverket skal være maksimum 0,05 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det må påregnes overflatebehandles.

Det anbefales å etablere en løsning der trehellene har luftespalte mot takpappen (for eksempel ved bruk av plastklosser eller annen drenerende oppklossing).

Tilstanden til takpappen under trehellene bør kontrolleres jevnlig, da eventuelle skader ellers kan bli oppdaget sent.

Vurdér alternativ overflatebelegg som er bedre egnet til å ligge over takpapp uten å skade denne

TG IU Utvendige trapper

Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper i betong og dekket med beleg. Malte pussete overflater på vegg og himling.

Vedlikehold er sameie ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

TG IU Andre utvendige forhold

Vedlikehold er sameie ansvar og er derfor ikke tilstandsvurdert.

Bygningen stod ferdig i 2003. Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolerings. Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiets vedtekter årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på sameie bygningsmasse.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:

3-stavs eikeparkett fra byggeår.

Vegger:

Malte slette overflater på gips og mur.

Himling:

Malte elementer med v-fuge.

Takhøyde i stue/kjøkken er på ca. 2,5 m. (+/-)

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

Det er registrert merker, sår og slitasje på parkett. Stedvis noe knirk. Nedfelt bord i gulv etter tidligere montasjemerker etter vegg mellom entré og stue/kjøkken. Gulv må skiftes for å lukke avvik.

Det er registrert noe bruksslitasje på overflater ellers synes overflater på vegg og himling å ha en normal funksjon.

Slitasje på slike overflater har en lav konsekvensgrad.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte, men det må påregnes modernisering og overflatebehandling av overflater og utskiftning av gulv for å lukke avvik. Evt. oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov.

TG er satt ut ifra det registrerte.

TE 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av betong.

Om målingen:

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik under 10 mm og totale avvik under 15 mm vurderes som tilstandsgrad 1. I dette tilfellet har etasjeskilleren noe skjevheter på 5-10 mm, uten at de overskred nevnte grenser ved stikkprøver.

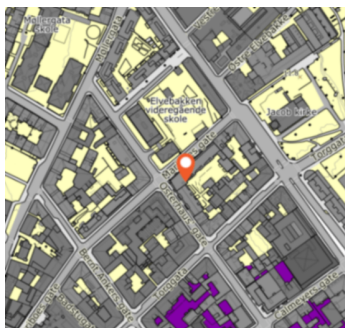
TE 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant, men det bemerkes at det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radon:

Statens strålevern anbefaler at radonnivåer holdes så lave som mulig i alle bygninger, og at tiltak alltid bør utføres når radonnivået i ett eller flere oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³. Videre anbefaler Strålevernet at radonnivåer alltid skal være lavere enn en maksimumsgrense på 200 Bq/m³. Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon.

Iflg. radonkart <http://geo.ngu.no/kart/radon/> ligger bygget i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "moderat til lav" aktsomhetsgrad.



TE 2 Innvendige dører

3-speils dørblader i trekarmer fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dørblad til badet bærer preg av noe fuktopptrekk nederst på dørbladet. Sprekk i terskel.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

For å lukke avvik må dørblad skiftes.

Slitasje på dører og karmen/listverk har lav konsekvensgrad.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2003.

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 er lagt til grunn.

Det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen. I henhold til

NBI 700.320 har flislagte vegger, som eksponeres for direkte fukt, en levetid fra 10 til 20 år. Levetiden for denne type bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusj-soner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Uten fullstendig dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig grunnet alder.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



6 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vegger: Dekket med fliser.

Himling: Malte slette overflater.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Overflater synes å ha en forventet bruksslitasje fra byggeår. Det er registrert riss i fuger og i enkelte fliser.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Ang. riss i fuger, så må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut. Regelmessig inspeksjon er nødvendig for å oppdage utvikling av riss og løse fliser. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

6 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Dekket med fliser m/ varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Overflater synes å ha en forventet bruksslitasje fra byggeår. Det er registrert riss i fuger og sprekk i flis.

Det er på badegulvet målt høydeforskjell fra flis ved terskel til overkant slukrist på ca. 25 mm. Noe mer fall i dusjhjørne enn resterende gulv. Søkk og ujevnheter kan forekomme.

Teknisk forskrift 1997-2010 sier at det skal være tilstrekkelig fall mot sluk. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fliser må skiftes.

Ang. avvik på overflater, så må tilstanden overvåkes jevnlig. Regelmessig inspeksjon er nødvendig for å oppdage utvikling av riss og løse fliser. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må overflater skiftes ut og fallforhold utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. TG er gitt utfra gjenværende brukstid, manglende dokumentasjon/utløpte garantier og det registrerte.

6 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjhjørne.

Badet er av type badekabin med tilhørende membran/tette systemer fra byggeår. Kabinen er ferdig produsert fra leverandør og leveres som ett ferdig rom under oppføring av blokken. Uten dokumentasjon og prosjektering kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et genereltforbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Løs jording i sluk.

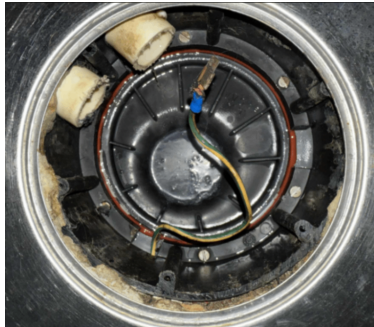
Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Anbefaler bruk av dusjkabinett for å skåne gulv og vegger.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og membransjiktet skiftes. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport



6 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Dusjhjørne m/ buede innfellbare glassdører og bl.batteri, innredning med heldekkende servant, speil m/ lys, og frittstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Lavt bl.batteri i dusjhjørne.

Det er foretatt enkle fuktsøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert større negative avvik, men det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje og bruksslitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Årstall: 2018

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

6 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk badet med luften spaltes under dørbled. Anlegget er trolig fra byggeår. Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestede målinger. Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg, men må påregnes årlig kontroll/rens av anlegg.

6 ETASJE > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Det ble rutinemessig søkt etter fukt med fuktindikator (Protimeter MMS2), på befaringen. Det var ingen indikasjoner på unaturlig fukt i dusjonens vegger på befaringdagen. Dette er en indikasjon og ingen garanti på baderomskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Original kjøkkeninnredning med hvite fronter. Fliser og belysning over laminat. Ventilator med mekanisk avtrekk over komfyr. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående komfyr, smal oppvaskmaskin og kjøl/frys.

Det er ikke montert waterguard eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav ved oppføring, men anbefales ettermontert.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med

Tilstandsrapport

garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befarings og ikke vurdert

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Det er foretatt enkle fuktøk samt funksjonskontroller på skuffer og skap uten at det er registrert negative avvik fra byggeår, men det er normalt at innredninger og fronter har slitasje og svelling på skrog og fronter.

Hvitevarer/Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet. Anlegg/ komponenter er ikke funksjons prøvde ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Innredning fremstår funksjonell, men TG er satt ut ifra innredning har passert 50% av antatt levetid og registrert slitasje. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes. Innredning må skiftes for å lukke avvik.

Fungerer med dagens bruksslitasje og registrerte, oppussing er avhengig av eiers preferanser og behov. Hvitevarer må funksjonstestet og evt. tiltak og utskiftninger må påregnes.

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekksvifte over koketopp fra Villavent.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger. Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg, men må påregnes årlig kontroll/rens av anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte på kjøkkenet som har passert mer enn 50% av forventet levetid.

Eldre vifter har ofte redusert kapasitet til å fjerne matos, fett og fuktighet fra kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av lukt, damp og partikler i boligen, noe som kan redusere luftkvaliteten og skape ubehag for beboerne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med utskifting av kjøkken vil det være naturlig å skifte ut avtrekksvifte.

Installer en moderne, energieffektiv avtrekksvifte med bedre kapasitet for fettfiltrering og fuktjerning. Velg en modell med lavt støynivå og som oppfyller dagens krav.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Fordelerstokk plassert over himling på badet med rør i rør til sanitærinstallasjoner. Stoppekran i fordelerskapet. Stoppekran funksjonstestet og funnet i orden. Bemerkes at man må ha krakk/stige for å rekke opp til hendel på stoppekranen.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det er viktig for å sikre riktig identifikasjon av rørføringer, noe som kan ha betydning for vedlikehold og reparasjoner.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helse- og økonomiske risikoer og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.



TG 2 Avløpsrør

Skjult avløp.
PVC-avløp fra sanitærinstallasjoner

Avløp og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Avløp fra sanitærinstallasjoner må med jevnlig holdes vedlike og etterstrammes mtp. lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Å ikke skifte ut gamle vannrør kan føre til vannlekkasjer, fuktskader m/ følgeskader, noe som medfører både helse- og økonomiske risikoer og store reparasjonskostnader. Utsetter man utskiftning, øker risikoen for mer omfattende skader og høyere utgifter på sikt.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via veggventil i stue og soverom.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger. Ukjent vedlikeholdshistorikk på anlegg, men må påregnes årlig kontroll/rens av anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forbedring av ventilasjonsløsningen bør vurderes, enten ved justering av eksisterende system eller etablering av ny ventilasjon i tråd med gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten er oppvarmet med radiatorer i stue.

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

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer plassert i entré. Hovedsikring og måler i plassert på fellesareal.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2003 Anlegget er trolig fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Ikke gjort noe på anlegget er siden 2019, men det foreligger ingen dokumentasjon fra 2003 -2019.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved ett eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning på egen regning.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei iflg. eier.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei iflg. eier.

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei iflg. eier.

Generelt om anlegget

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

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales å få utført en el- kontroll av en godkjent fag person siden det ikke foreligger el-kontroll eller samsvarserklæring på hele anlegget.

Ved oppussing må el-anlegget vurderes for utskifting av hele anlegget for å øke sikkerheten, tilpasse det til dagens strømbehov, oppfylle forskriftskrav, redusere energikostnader og legge til rette for moderne teknologi, samtidig som det reduserer risiko for brann og feil.

Eier har selv ansvar for el- anlegg og bør jevnlig sørge for el. sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Teknisk utstyr som er noen år er alltid forbundet med risiko, og forventningene i forhold til levetid må derfor ses på i sammenheng med garantitid for produktet.

Generell kommentar

Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene.

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



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.

Det er montert brannvarsler og pulverapparat.

Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere. Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befarig, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

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

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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.

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6 etasje	34			34	4
Kjellerbod		4		4	
SUM	34	4			4
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6 etasje	Entré/gang, Bad, Soverom, Stue/kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Alle innvendige sjakter, rørkasser, innervegger o.l. er medberegnet i boligens areal.

Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Er arealet vesentlig/avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før budgivning. Ved en eventuell renovering av leiligheten kan det oppstå avvik i areal, eksempelvis som følge av endringer i planløsning eller bygningsmessige tiltak som påvirker måleverdige arealer. Ny oppmåling bør

Seksjon:

Leiligheten er på ca. 33,7 m².

Balkong:

Balkongen er på ca. 4 m². Opphøyd areal/tak er ikke medregnet.

Bod:

Leiligheten disponer en bod på ca. 4,4 m². Markert med nr. 93.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Seksjonen er opprinnelig en 1-roms der det er oppført et soverom i deler av stue/kjøkken. Det bemerkes at soverommet ikke tilfredsstiller verken opprinnelige krav eller dagens anbefalinger for soverom, men omtales etter dagens bruk. Vegg mellom entré og stue/kjøkken er fjernet.

Del av balkong/terrassen er ikke synlig på byggemeldt tegning.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Overflater malt i 2020.

Oppvaskmaskin skiftet i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameie har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang og over til

nabo balkong/terrasse. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre. I blokker kan alternativ rømningsvei være brannvesenets stigebil, forutsatt at det er mulig å nå frem til alle leiligheter med stige. Dette krever blant annet at brannvesenets stige er lang nok og det ikke finnes hindringer for brannbilens fremkomst til bygningen. Kontakt ditt lokale brannvesen for mer informasjon.

Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må brannettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskille fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	34	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2025	Per Køste	Takstingeniør
	Marlene Huth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	510	0	85	2415.2 m ²	Tomteareal er ikke oppmålt av takstmann, arealet er hentet fra seeiendom.no	Eiet

Adresse

Osterhaus' gate 16 C

Hjemmelshaver

Huth Eiendom AS

Boligselskap

Centrum Boligsameie

Eierandel

37 / 7149

Forretningsfører

Obos

Organisasjonsnr

986174990

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet et veletablert boligområde. Gangavstand til byens servicetilbud. God tilgang på offentlig kommunikasjon.

Gården er organisert i Centrum Boligsameie og er oppdelt i 102 seksjoner fordelt på 7 oppganger.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med plen, bed, beplantning, sittegrupper og asfalterte stikkveier

Tinglyste/andre forhold

Eier/revkirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.

På forespørsel har eier/revkirent opplyst at man ikke er kjent med at boligen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Standard

Selveierleilighet som ligger i byggets 6. etasje. Leiligheten består av: Entré/gang, soverom, bad/wc, og åpen stue kjøkkenløsning med utgang til en balkong/takterrasse.

Leiligheten holder standard fra byggeår og bærer preg av noe etterslep av vedlikehold.

Eiendomsopplysninger

Boligblokk fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til antatt komprimerte masser samt støpt kjellergulv. Grunnforhold kan ikke fastslås med 100% sikkerhet. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Dreneringsforhold er ikke kjent for takstmannen og ikke kontrollert videre. Yttervegger i betong- og trekonstruksjoner som er utvendig pusset og malt. Yttertak i betongkonstruksjoner med flat form antatt tekket med papp/folie (Ikke besiktiget). Ikke befart av takstmannen.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningssetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt og det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og kloakk med private stikkledning/vei.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	87643858			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Forretningsfører			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	
2	09.09.2025	
3	09.09.2025	
4	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSunDERsØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RD1979>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Osterhaus' gate 16 C, 0183 OSLO

07 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Osterhaus' gate 16 C

Postadresse

Osterhaus' gate 16 C

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Huth, Vidar

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95303166

Egenerklærings skjema

Name

Huth, Vidar

Date

2025-09-07

Identification

 **bankID** Huth, Vidar



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Huth, Vidar

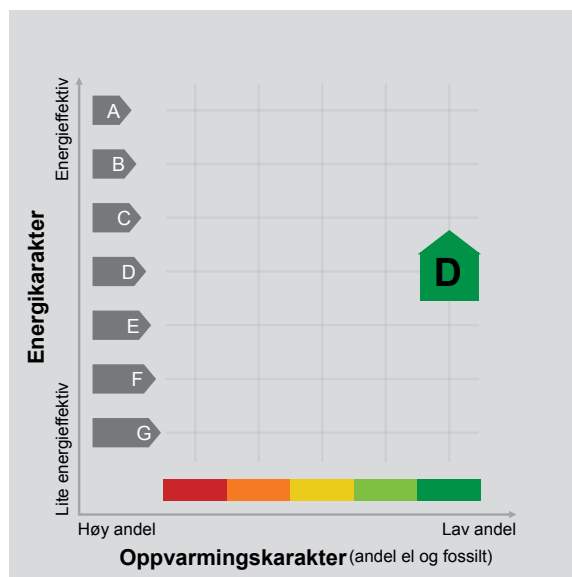
07/09-2025
20:35:19

BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Osterhaus' gate 16C
Postnummer	0183
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	510
Seksjonsnummer	85
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81717915
Bruksenhetsnummer	H0602
Merkenummer	Energiattest-2025-165395
Dato	08.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

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

Målt energibruk

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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



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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Redusér innnetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Vask med fulle maskiner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2003
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	34
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Periodisk avtrekk





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>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7486

CENTRUM BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i CENTRUM BOLIGSAMEIE

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:

5. juni 2025 kl. 18:00, Selskapslokalet, Osterhaus` gate 16 D, Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppdatering av husordensregler - forslagsstiller: Styret
8. Endring av vedtekter, § 8. Styret og dets vedtak, 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag - forslagsstiller: Styret
9. Forbud mot lufting av hunder i bakgården
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i CENTRUM BOLIGSAMEIE

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

Velges på møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse avkrysset navneliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kine S. Arnestad foreslått. Protokollvitne velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7486 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-.

Sak 7

Oppdatering av husordensregler - forslagsstiller: Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene er gjennomgått slik at informasjon skal være korrekt og oppdatert.

Grunnet gjentakende utfordringer med støy og beboere som ikke forholder seg til ordensreglene, er disse nå ytterligere presisert og utdypet hvor det kan tenkes å ha vært utydelig tidligere.

Forslag til vedtak

De oppdaterte husordensreglene godkjennes.

Vedlegg

2. 7486 Nye husordensregler.pdf

Sak 8

Endring av vedtekter, § 8. Styret og dets vedtak, 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag - forslagsstiller: Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre vedtektene fra «(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt to varamedlemmer» til «(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt en til tre varamedlemmer».

Endringen innebærer en økt fleksibilitet ved valg av antall varamedlemmer. Styret anser varaposisjonen som en viktig kanal for å fremme kandidater inn i styreverv, hvor kandidat som følger av å ha vært vara, vil ha god kunnskap om sameiet allerede ved inntredelse.

Forslag til vedtak

Den foreslåtte vedtektsendringen vedtas av årsmøtet.

Sak 9

Forbud mot lufting av hunder i bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er fremmet et ønske om forbud mot lufting av hund i bakgården. Med lufting menes å slippe hunden ut i hage med formål å gjøre fra seg. Dette for at barn skal kunne leke i gresset uten å tråkke i avføring eller hundetiss. Dette kan informeres om med et diskré skilt i bakgården og på Vibbo.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er nøytral.

Forslag til vedtak

Forslaget om forbud mot hundelufting i bakgården vedtas.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frid-Karin Nilsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Edward Chow
- Kevin Tran

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Uberoi
 - Gunnar Bråthen
 - Martin Gravråk
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Brannrutiner og instruks

Branninstruks er gjort tilgjengelig i alle oppganger og på sameiets informasjons- og kommunikasjonssystem, Vibbo. Det er viktig at alle beboere setter seg godt inn i disse. Årlig sendes det ut informasjon angående brannvern og seksjonseiers samt beboers plikter ift. å sikre at deteksjons- og slukkeutstyr er på plass og vedlikeholdt. Det gjennomføres årlig test av felles brannalarmsystem, forrige gang 6. mai 2025. Styret har etablert rutiner ved brannalarm og håndterer feilmeldinger fra felles brannvarslingssystem. Hver beboer skal sette seg inn i hva de må gjøre ved å lese branninstruksen. Utleiere er ansvarlig for å informere og følge opp leietager slik at test og tilsyn av utstyr i leiligheter utføres. Brannslangen under kjøkkenvasken er ikke lenger godkjent og vi anbefaler seksjonseiere å anskaffe godkjent slukningsutstyr.

Det er ikke tillatt å oppbevare personlige eiendeler i oppgangene eller andre fellesområder, eller å hensette gjenstander på fellesarealer, da dette utgjør en brannfare. Styret gjennomfører vernerunder.

Elektrisk

Styret har fulgt opp forbedringsområder fra el-kontrollen. Belysning (armaturer, led-lyskilder og ledninger) er skiftet i alle oppganger, som vil bidra til energieffektivisering og lavere utgifter til strøm til fellesarealer fremover. Arbeid ble utført av elektriker O'Stabell etter gjennomføring av konkurranse. Styret arbeider med å etablere rammeavtale for elektroarbeider for ytterligere arbeider etter prioritet.

Innbruddsikring

Sameiet har avtale med GSS for nattlige vaktrunder og ved tilkalling etter behov. Muligheter knyttet til alarmering gjennom videoovervåking er vurdert, men styret har valgt å ikke gå for dette for øyeblikket. Ny garasjeport har sikring mot at garasjeporten kan tvinges opp (løftes). Inngangsdør er satt på minste åpningstid og avkopling av denne anbefales først når døråpner går i stykker, da avkopling vil slite på døråpner gjennom dens levetid. Det arbeides med utbedring av kameraovervåking i sameiet som preventivt tiltak for innbrudd. Styret vurderer ytterligere tiltak som belysning ifm. Sensorer og fysiske barrierer.

Vedlikehold

Styret følger en vedlikeholdsplan, fornyet i 2019, og igjen i 2023. Gjeldende vedlikeholdsplan løper nå for perioden 2023 til 2026. Ny garasjeport ble levert i mai 2023. Utskiftning av lysarmaturer og overgang til led-belysning i oppganger ble ferdigstilt i januar 2024. Nye markterrasser ble ferdigstilt våren 2024. Det ble påført ny maling og graffitibelegg på nedre parti av fasaden i løpet av 2024. Utskiftning av toppbord på rekkverk på taket på sykkelkuret ble gjort på dugnad våren 2025. Beising av dekke på takterrasser D-oppgangen og sykkelkur, pussing og beising av utestoler og bord, samt ny pergola og sittegrupper er gjort i 2025.

Prioritert vedlikehold i 2025 er knyttet i hovedsak til heis. Styret utarbeider i samarbeid med heisrådgiver om en optimalisert plan for utskiftning av mekaniske slitasjedeler (ruller, styrehus, magneter etc.) og elektrisk modernisering av heisene. Som nevnt er også videre elektroarbeid en prioritet. Vi ser et økende behov for å sette av midler til fremtidig heis-vedlikehold, se neste del-avsnitt for flere detaljer.

Heis

Heiskontrollen AS gjennomfører årlig kontroll av heisene. Viken AS, som er vår heisserviceleverandør, gjennomfører kontroll hvert kvartal. Slitasjedeler (buffer) er skiftet som følge av utløpt levetid. Det er også informert til styret om at heisene (7 stykker) har behov for utskiftninger av ytterligere slitasjedeler (ruller, styrehus, magneter etc) og elektrisk modernisering. Styret har derfor økt vedlikeholdsfondet vesentlig (tilsvarende kr 210 000,- årlig) samt innarbeidet en stegvis plan for utskiftning og modernisering av heisene

over en rekke år, hvor en til to heiser skal moderniseres i 2025 etter planen. Da kostnader knyttet til dette er vesentlige vil styret sette opp en godt gjennomarbeidet plan før arbeidet startes.

Økonomi og felleskostnader

Fasadearbeidet i 2020/21 ble finansiert ved låneopptak, totalt kr. 6 MNOK, som per mai 2025 er på ca. 5,6 MNOK (mot ca. 5,7 MNOK i april 2024). Husleien består av postene brensel/fjernvarme, internett, garasjeleie, vedlikeholdsfond og felleskostnader. Felleskostnader ble økt med 5% fra 01.02.25 (9% fra 01.01.24). Økningene er i hovedsak en justering ift prisøkning. Nominelle renter er 7,28 % per mai 2025.

Avvik mellom budsjett og regnskapet skyldes i hovedsak lavere elektrokostnader da arbeidet med å skifte ut armaturer i oppgangene ble startet i 2023 og noe fakturering foregikk da. Videre har det vært noe rimeligere fjernvarme enn antatt og lavere uforutsette kostnader til heis, mens økt forsikringspremie drar i negativ retning. For seksjonseiere som har ladestasjon i garasjen tas det inn et a-konto beløp over felleskostnadene på kr 400,- eller kr 800,-, avhengig av antatt forbruk. Dette avregnes mot faktisk forbruk i mars påfølgende år. Totalt sett endte sameiet med positivt resultat i 2024. Faktiske finanskostnader ble noe lavere enn estimert i 2024, noe som bidrar til det positive resultatet.

Utsikter til økte kostnader knyttet til heismodernisering og vedlikeholdsbehov er inntatt i vedlikeholdsplan, som vil medføre et strammere budsjett fremover, samt muligens hyppigere justeringer av husleien. Når vedlikeholdsplanen er oppdatert for neste periode, vil dette også bidra til å estimere fremtidige kostnader bedre.

Forsikring

Sameiets forsikringspremie har økt betraktelig de siste årene grunnet bruken av forsikringen (skadehistorikk). Sameiets forsikring ble reforhandlet i første halvdel av 2023 med resultat i en noe redusert pris fra Gjensidige. Styret vil behandle alle saker løpende og vurdere hvorvidt egenandel (økt fra kr 10 000,- til kr 12 000,- i 2024) for den enkelte saken belastes sameiet eller den enkelte seksjonseier.

Reseksjonering av parkeringsplasser

På årsmøtet i 2019 ble det vedtatt at hver av de 54 parkeringsplassene i sameiets parkeringsanlegg skulle seksjoneres som tilleggsdel til den seksjon som i dag disponerer parkeringsplassen. Reseksjoneringen bekostes av hjemmelshavere til de seksjoner som får tillagt areal med et likt beløp pr areal. Eventuell dokumentavgift betales av den seksjon som utløser avgiften. På det ekstraordinære årsmøtet i 2020 ble ordlyd i vedtektene oppdatert for å samsvare med reseksjoneringen. På årsmøtet i 2021 ble det besluttet at boder, hvor disse ligger i tilknytning til parkeringsplassen, skal inngå i reseksjoneringen.

Styret arbeidet over lengre tid med formalia, herunder innsendelse av reseksjoneringsbegjæring(er), som ble endelig ferdigstilt i september 2022. Relevant informasjon er sendt til seksjonseiere som var del av reseksjoneringen, herunder godkjenningsbrev fra Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten (PBE), datert 21.09.22. Situasjonen er da at hver enkelt av de 54 garasjeplassene er knyttet opp mot den enkelte eierseksjon, og er en del av denne. Tilsvarende for boder som ligger i forbindelse med garasjeplasser.

Ved et eventuelt salg av leilighet som har garasjeplass vil da garasjeplassen automatisk følge med over til ny eier ved tinglysning av overdragelsen. Vi gjør likevel oppmerksom på at ved salg av seksjon, vil de øvrige seksjonseierne fortsatt ha forkjøpsrett, se vedtektene §4. Ved salg av seksjon med garasje må altså eier fortsatt kontakte styret med forespørsel om det er seksjonseiere på venteliste for å kjøpe garasjeplass. Dersom det er en annen seksjonseier som ønsker å benytte seg av forkjøpsretten, må en enkel reseksjonering til slik at garasjeplassen løses fra den selgende seksjon, og blir overført til kjøpers seksjon.

Gjesteparkering

Styret har iverksatt en ordning for gjesteparkering for sameiets beboere. Ordningen finnes på Vibbo.

Mer informasjon om

Bruk av søppelrom og gjensatte gjenstander i fellesområder

Grunnet gjentagende forsøpling av fellesarealer har styret vedtatt at kostnader knyttet til arbeidet med å identifisere vedkomne og kjøre bort avfallet, faktureres seksjonseier. Oppfølging av gjensatt eller feilkastet søppel er svært tidkrevende arbeid, som innebærer å identifisere forsøpler, videresende dokumentasjon til Obos for fakturering av seksjonseier og bestille fjerning av avfallet eller vask. Alle kostnader, inkludert honorar til dedikerte personer for arbeidet knyttet til hvert tilfelle av forsøpling, faktureres seksjonseier hvor beboer er årsak til forsøpling/behov for rengjøring.

Tilgangsstyring

Centrum Boligsameie har elektronisk tilgangs/nøkkelsystemet via Oslo Låsservice (tidligere Nordic Security). Sameiet fikk på plass ny ringeklokkeleverandør i 2024 (Unloc), hvor beboere kan fjernåpne dører via app. Vi oppfordrer alle beboere til å raskt kontakte Oslo Låsservice hvis du mister nøkkelbrikken slik at denne kan stenges for å hindre at uvedkomne bruker denne for tilgang. Det er viktig å merke seg at beboere må ha nøkkelbrikke (og ikke kun ringeklokke). Nøkkelsystemet har svært god oppetid og kort utrykningstid, mens ringeklokken oppleves noe ustabil og har heller ikke samme kritikalitet. Mer informasjon på Vibbo.

Kommunikasjon og informasjon

Sameiets eksterne hjemmeside er <http://centrumboligsameie.no>. Informasjon og kommunikasjon til beboere vil i hovedsak være tilgjengelig på Vibbo, og styret oppfordrer alle til å holde seg oppdatert via <https://vibbo.no/centrum>. Seksjonseier kan legge til medboere eller leietagere i Vibbo. Dersom man ønsker, kan man bli medlem i sameiets Facebook gruppe, Centrum Boligsameie (lukket gruppe). På denne gruppen kan gode naboer hjelpe hverandre med generelle spørsmål, dersom du trenger å leie en parkeringsplass, låne verktøy, bytte eller gi bort ting, eller lurer på noe om sameiet og mye mer. For saker hvor du ønsker styrets involvering må beboere henvende seg til styret via Vibbo, hvor din melding blir sendt direkte til det ansvarlige styremedlemmet. Mail brukes i hovedsak for kommunikasjon mellom styret og leverandører eller andre eksterne tredjeparter.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Det ble i 2024 betalt avdrag med kr 113.248,-.

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2.403.272,-.

BUDSJETT 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

CENTRUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 174 990, KUNDENR. 7486

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 440 168	4 812 876	5 440 123	5 628 896
Ladeinntekter EL-bil		61 886	68 106	72 000	60 000
Andre inntekter	3	4 836	10 482	61 000	18 000
SUM DRIFTSINNEKTER		5 506 890	4 891 464	5 573 123	5 706 896
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 218	-14 460	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-176 353	-167 708	-180 000	-189 000
Konsulenthonorar		0	-1 375	-20 000	-140 000
Drift og vedlikehold	7	-781 490	-1 321 208	-1 285 000	-1 547 000
Forsikringer		-459 656	-411 994	-390 000	-468 000
Kommunale avgifter	8	-1 009 486	-816 862	-957 000	-1 101 000
Ladekostnader EL-bil		-44 197	-41 861	-72 000	-60 000
Energi/fyring	9	-993 664	-1 286 035	-1 380 000	-1 380 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 673	-105 429	-110 000	-114 000
Andre driftskostnader	10	-600 878	-562 059	-481 000	-551 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 414 814	-4 957 190	-5 118 200	-5 794 000
DRIFTSRESULTAT		1 092 076	-65 726	454 923	-87 104
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	106 958	94 298	0	0
Finanskostnader	12	-423 661	-378 033	-412 000	-412 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-316 703	-283 735	-412 000	-412 000
ÅRSRESULTAT		775 373	-349 461	42 923	-499 104
Overføringer:					
Udekket tap		0	-349 461		
Reduksjon udekket tap		775 373	0		

CENTRUM BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 174 990, KUNDENR. 7486

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		41 096	13 531
Forskuddsbetalte kostnader		33 259	85 276
Driftskonto OBOS-banken		407 322	849 111
Skattetrekkkonto OBOS-banken		80 422	0
Sparekonto OBOS-banken		2 219 480	1 663 174
SUM OMLØPSMIDLER		2 781 578	2 611 091
SUM EIENDELER		2 781 578	2 611 091
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 231 406	-4 006 778
SUM EGENKAPITAL		-3 231 406	-4 006 778
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 634 678	5 747 926
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 634 678	5 747 926
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 372	70 315
Leverandørgjeld		211 041	754 674
Skyldige offentlige avgifter	15	108 622	0
Påløpte renter		2 271	36 484
Påløpte avdrag		0	8 471
SUM KORTSIKTIG GJELD		378 306	869 944
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 781 578	2 611 091
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.05.2025
Styret i Centrum Boligsameie

Frid-Karin Gjersvoll Nilsen /s/ Mats Jørgen Skaslien /s/ Bharat Pariyar /s/

Edward Charles Chow /s/ Kenneth Wagenius /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 777 228
Brensel	1 200 084
Vedlikeholdsfond	288 096
Bredbånd	110 160
Garasje	64 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 440 168

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gjesteparkering	2 829
Utleie	2 007
SUM ANDRE INNTEKTER	4 836

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 200 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 218.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-332 550
Drift/vedlikehold elektro	-131 741
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 132
Drift/vedlikehold heisanlegg	-150 710
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 517
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 634
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 208
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-781 490

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-625 660
Renovasjonsavgift	-383 825
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 009 486

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-94 772
Fjernvarme	-898 892
SUM ENERGI / FYRING	-993 664

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 297
Annen leiekostnad	-18 720
Vaktmestertjenester	-322 381
Vakthold	-41 958
Renhold ved firmaer	-154 353
Snørydding	-27 105
Andre fremmede tjenester	-4 327
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 000
Andre kontorkostnader	-2 667
Bankgebyr	-4 321
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-600 878

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 269
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 306
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 089
Kundeutbytte fra Gjensidige	45 294
SUM FINANSINNTEKTER	106 958

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-420 237
Renter på leverandørgjeld	-3 424
SUM FINANSKOSTNADER	-423 661

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-3 993 767
Delutbetaling 2021	-2 202 234
Nedbetalt tidligere	448 075
Nedbetalt i år	113 248
	-5 634 678
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 634 678

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-80 422
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-108 622

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i CENTRUM BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til CENTRUM BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET OSTERHAUGSGATE 16

HUSORDENSREGLER

1.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og i forhold til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Orden, renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel og tilfredshet.

2.

Hver enkelt av gårdens beboere har et ansvar for å bidra til at alle fellesarealer fremtrer som ryddige og velholdte.

Gårdsplass, oppgangene, takterrassene, fellesarealer i kjeller eller i tilknytning til boder skal til enhver tid holdes ryddige og her må ikke settes private gjenstander som kasser, møbler, sportsartikler, sykler, barnevogner etc.

Det må til enhver tid være ryddig ved postkassene. Reklamemateriell og lignende papir kastes i papp containere i søppelrommet.

Sykler skal plasseres i sykkelboden og ikke på andre fellesarealer.

Sykler i sykkelboden vil merkes hver vår og hvor merket ikke er fjernet av beboer innen høsten, vil det måtte antas at sykkelen er hensatt av utflyttede beboere og den vil fjernes. Datoer vil kommuniseres på sameiets kommunikasjonskanal.

3.

All søppel og papiremballasje skal kastes i de respektive containere i søppelrommet. Papp skal brettes sammen. Avfall og skrot som ikke kan plasseres i container i søppelrommet, er den enkelte beboer ansvarlig for selv å få fjernet på annen måte. Beboerne må selv sørge for bortkjøring av elektrisk og husholdningsutstyr. Frityrolje eller lignende kan kun kastes i restavfall dersom den er i en tett beholder. Ved større mengder må oljen leveres til en gjenvinningsstasjon eller avfallsanlegg.

4.

Det skal være ro mellom kl. 21:00 og 09:00. Det skal være rolig på alle fellesområder inkludert i bakgården og på takterrasser etter kl. 21:00. Banking og boring i vegger må

heller ikke forekomme etter kl. 21:00. Det skal være stilt mellom kl. 23:00 og 07:00. Musikkøvelser, høyt volum på radio eller TV eller høyløst selskapelighet bør ikke forekomme etter kl. 23:00.

5.

Lek i trapper, heiser og garasje er ikke tillatt.

6.

Inngangsdører, kjellerdører og garasjedører skal til enhver tid holdes låst.

Hver beboer har ansvar for å sikre at ikke fremmede uten fremvist nøkkel følger etter inn.

7.

Garasjeporten skal håndteres med aktsomhet. Det skal kun benyttes dedikerte, digitale åpnings- og lukningsprogrammer og garasjeporten skal ikke håndteres manuelt av beboere. Den skal ikke tvinges åpen eller holdes åpen ved tvang med unntak av når dette er autorisert av Styret.

Beboere som åpner garasjeporten, er ansvarlig for å sikre at ikke fremmede uten nøkkel følger etter inn.

8.

Om markise (lysegrå) eller persienne (mørkegrå) settes opp, skal seksjonseier ta kontakt med styret for å avklare spesifikk fargekode og leverandør. Om ønskes kan solskjerm av glass eller plast monteres på gelender.

9.

Det er tillatt å holde husdyr som for eksempel katt eller hund, men dette må ikke være til sjenanse for andre beboere.

10.

Alt internt vedlikehold påhviler den enkelte sameier. Se vedtekter. Vaktmesteren i samarbeid med Styret har ansvar for det utvendige areal og alle fellesarealer innendørs.

Sameiet besørger renhold av trappeoppgangene. Klager på dette skal rettes skriftlig til Styret.

11.

Nøkler til hovedinngang og oppgang bestilles ved behov fra adgangsleverandør. Merk at dørcalling er et eget system som ikke skal forveksles med adgangssystemet og alle beboere må ha egen nøkkel til adgangssystemet, ikke kun bruker til dørcalling. Ved tap av nøkkel må dette meldes umiddelbart til adgangssystemleverandør slik at adgang kan stenges.

12.

Terrassene kan benyttes av alle sameiere. De skal holdes ryddige. Bruk av terrassen skal alltid skje med omtanke og at det tas tilbørlig hensyn til naboene.

Tørking av tøy på fellesterrasser skal ikke finne sted.

Det er tillatt å bruke elektriske eller gassgriller på de private terrassene. Kullgrill, inkludert engangsgrill, er strengt forbudt av brannhensyn.

Terrassene kan ikke reserveres. Ved booking av lokalet (se punkt under) eller ved bruk av terrassene skal terrassene fremdeles være tilgjengelig for andre beboere av alle aldre. For å sikre tilgjengelighet for andre beboere og av hensyn til naboer er det satt en maksimumsgrense for antall gjester ved bruk av terrassene.

Det er ikke tillatt med musikk på terrassene.

Styret kan stenge bruk av terrassene og lokalet som følge av manglende hensyn ved bruk.

13.

Oppholdsrommet ved takterrassen i D-oppgangen kan brukes av seksjonseier etter skriftlig avtale. Seksjonseier (låner) skal stå som kontraktspart og er ansvarlig for å erstatte eventuelt ødelagte gjenstander og kostnader påført sameiet ved bruk av lokalet. Dette kan være utrykning for vakter, tilkalling av brannvesen ved falsk alarm, vask av relevante områder grunnet mangelfull utvask, utrykning ved stans av heis eller heis service ved uaktsom bruk. Leieforholdet skal alltid være registrert i lokalets digitale kalender.

Ansvarlig for bruk av oppholdsrommet skal være til stede under hele leieperioden og være tilgjengelig for Styret. Seksjonseier kan navngi en stedlig ansvarlig, men er fremdeles ansvarlig for kostnader påført sameiet.

Seksjonseier er selv ansvarlig for vask og rydding etter bruk. Dette gjelder også det tilhørende toalettet og gang. Vask og rydding skal skje innen endt utleie.

Ved leie av oppholdsrommet er det en maksgrænse for antall gjester som er satt av Styret til enhver tid. Seksjonseier og eventuelt stedlig ansvarlig, dersom utnevnt, er ansvarlig for at gjestene opptrer i henhold til ordensreglene.

Oppholdsrommet kan ikke reserveres på nasjonale helligdager og røde dager. Dette inkluderer 17 mai og nyttårsaften.

14.

Alkoholkonsum skal ikke foregå på sameiets fellesområder.

15.

Den utendørs beplantning skal behandles med skånsomhet. Vanning og annet vedlikehold utføres ved behov.

Redskaper lånt fra sameiet til arbeid i sameiets hage skal leveres tilbake i samme stand som ved utlån og samme dag som det ble lånt.

Beboer som er tildelt plantekasser er selv ansvarlig for vanning. Alle beboere må vise respekt for plantekasser tildelt andre.

16.

Ved brudd på ordensreglene, kan kostnader påført sameiet samt passende kompensasjon for ekstra tidsbruk for styret i å identifisere og følge opp den som har begått bruddet, innkreves fra seksjonseier til sameiet. For alvorlige brudd vises til sameiets vedtekter.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.06.25

Selskapsnummer: 7486 Selskapsnavn: CENTRUM BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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 FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I CENTRUM BOLIGSAMEIE

Møtedato: 05.06.2025

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Selskapslokalet, Osterhaus´ gate 16 D, Oslo

Til stede: 13 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 14 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kine S. Arnestad.

Møtet ble åpnet av Frid-Karin Nilsen.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kine S. Arnestad foreslått.

Vedtak: Valgt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent.

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

Som protokollfører ble Kine S. Arnestad foreslått.

Som protokollvitne ble Cecilie N. Karlsen foreslått.

Vedtak: Valgt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent.

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent.

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200.000,-.

Vedtak: Godkjent.

7. Oppdatering av husordensregler – forslagsstiller: Styret

Saksframstilling:

Husordensreglene er gjennomgått slik at informasjon skal være korrekt og oppdatert. Grunnet gjentagende utfordringer med støy og beboere som ikke forholder seg til ordensreglene, er disse nå ytterligere presisert og utdypet hvor det kan tenkes å ha vært utydelig tidligere.

Forslag til vedtak:

De oppdaterte husordensreglene godkjennes.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

8. Endring av vedtekter, §8 Styret og dets vedtak, 8-1 Styret – sammensetning valg, tjenestetid og vederlag – forslagsstiller: Styret

Saksframstilling:

Styret foreslår å endre vedtektene fra «(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt to varamedlemmer» til «(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt en til tre varamedlemmer».

Endringen innebærer en økt fleksibilitet ved valg av antall varamedlemmer. Styret anser varaposisjonen som en viktig kanal for å fremme kandidater inn i styreverv, hvor kandidat som følger av å ha vært vara, vil ha god kunnskap om sameiet allerede ved inntredelse.

Forslag til vedtak:

Den foreslåtte vedtektsendringen vedtas av årsmøtet.

Man gikk til avstemming, som ga enstemmighet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

9. Forbud mot lufting av hunder i bakgården

Saksframstilling:

Det er fremmet et ønske om forbud mot lufting av hund i bakgården. Med lufting menes å slippe hunden ut i hage med formål å gjøre fra seg. Dette for at barn skal kunne leke i gresset uten å trække i avføring eller hundetiss. Dette kan informeres om med et diskret skilt i bakgården og på Vibbo.

Forslag til vedtak:

Forslaget om forbud mot hundelufting i bakgården vedtas.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er nøytral.

Fremkom en del innspill før man gikk til avstemming, som ga 0 stemmer for forslaget.

Vedtak: Forslaget falt.

10. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble foreslått Frid-Karin Nilsen.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlemmer for 2 år, ble foreslått Edward Chow og Kevin Tran.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlemmer for 1 år, ble foreslått Anita Uberoi, Gunnar Bråthen og Martin Gravråk.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl.

Protokollen signeres av

Kine S. Arnestad /s/
møteleder/protokollfører

Cecilie N. Karlsen /s/
protokollvitne

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

	Navn:	Adresse:	Valgt for:
Leder	Frid Karin Nilsen	Osterhaus' gate 16 E	2025-2026
Styremedlem	Bharat Pariyar	Osterhaus' gate 16 F	2024-2026
Styremedlem	Mats Jørgen Skaslien	Osterhaus' gate 16 E	2024-2026
Styremedlem	Edward Chow	Kirkeveien 51	2025-2027
Styremedlem	Kevin Tran	Osterhaus' gate 16 A	2025-2027
Varamedlem	Gunnar Bråthen	Osterhaus' gate 16 D	2025-2026
Varamedlem	Martin Gravråk	Osterhaus' gate 16 E	2025-2026
Varamedlem	Anita Uberoi	Osterhaus' gate 16 C	2025-2026

SAMEIET OSTERHAUGSGATE 16

HUSORDENSREGLER

1.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og i forhold til naboene. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Orden renslighet og vennlig opptreden skaper trivsel og tilfredshet.

2.

Hver enkelt av gårdens beboere har et ansvar for å bidra til at alle fellesarealer fremtrer som ryddige og velholdte.

3.

Lek i trapper, heiser og garasje er ikke tillatt.

4.

Inngangsdører, kjellerdører og garasjedører skal til enhver tid holdes låst.

5.

Gårdsplass, oppgangene, takterrassene, fellesarealer i kjeller eller i tilknytning til boder skal til enhver tid holdes ryddige og her må ikke settes gjenstander som kasser, møbler, sportsartikler, sykler, barnevogner etc.

6.

Sykler skal plasseres i sykkelboden og ikke på andre fellesarealer.

7.

All søppel og papiremballasje skal kastes i de respektive containere i søppelrommet. Papir skal brettes sammen. Avfall og skrot som ikke kan plasseres i container i søppelrommet, er den enkelte beboer ansvarlig for selv å få fjernet på annen måte. Beboerne må selv sørge for bortkjøring av elektrisk og husholdningsutstyr.

8.

Det må til enhver tid være ryddig ved postkassene. Reklamemateriell og lignende papir kastes i de oppstilte papirkurver.

9.

Om markise settes opp, skal duken være av type UNI – fargekode 320 030 (lysegrå). Hvis persienner settes opp skal de være av typen LUNEX – nr. 1901 (Mørkegrå). Disse kan bestilles av Markisemannen (tlf. 977 19970). Sameiet får 35% rabatt på veiledende priser. Om ønskes kan solskjerm av glass eller plast monteres på gelender.

10.

Det er tillatt å holde husdyr som for eksempel katt eller hund, men dette må ikke være til sjenanse for andre beboere.

11.

Alt internt vedlikehold påhviler den enkelte sameier. Vaktmesteren i samarbeid med Styret har ansvar for det utvendige areal og alle fellesarealer innendørs. Sameiet besørger renhold av trappeoppgangene. Klager på dette skal rettes skriftlig til Styret.

12.

Nøkler til oppgangene bestilles ved behov gjennom forretningsfører.

13.

Terrassene kan benyttes av alle sameiere. De skal holdes ryddige. Bruk av felles grill og annet utstyr skal skje med forsiktighet og omtanke og skal være forsvarlig rengjort og satt på plass etter hver bruk. Bruk av terrassen skal alltid skje med omtanke og at det tas tilbørlig hensyn til naboene. Tørking av tøy på fellesterrasser skal ikke finne sted. Det er tillatt å bruke elektriske eller gassgriller på de private terrassene. Kullgrill er ikke tillatt.

14.

Den utendørs beplantning skal behandles med skånsomhet. Vanning og annet vedlikehold utføres av vaktmesteren.

15.

Selskapslokalene kan fritt lånes etter avtale. Låner er selv ansvarlig for vask og rydding etter bruk. Dette gjelder også det tilhørende toalettet.

16.

Det skal være ro i bakgården etter kl. 2100. Banking og boring i vegger må heller ikke forekomme etter kl. 2100. Musikkøvelser, høyt volum på radio eller TV eller høylytt selskapelighet bør ikke forekomme etter kl. 2300.

V E D T E K T E R

for

CENTRUM BOLIGSAMEIE

org. nr. 986 174 990

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 3. april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter.

Enderinger vedtatt på ekstraordinært årsmøte 30.09.2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Centrum Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.05.2003.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 102 boligseksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 510 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Terrasse inngår i bruksenhetens hoveddel. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsøknaden.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter deler av sportsbodene.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt vinduer (unntatt innvendige flater), trapperom med heis, ganger, garasjerom med unntak av parkeringsplassene som er seksjonert som tilleggsdeler, se tegning, andre fellesrom og utearealet.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Korttidsutleie av en hel boligseksjon er ikke tillatt i mer enn 60 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 dager sammenhengende, jfr. Eierseksjonslovens §24, 7.ledd.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(4) Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til seksjonene.

(5) Sameiet har ikke oppløsningsrett.

(6) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(7) Dersom en seksjonseier selger eller leier ut sin seksjon skal hun/han påse at ny eier/leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler, samt vedtak besluttet av sameiermøtet og styret. Kopi av den skriftlige forpliktelsen sendes styret. Seksjonseier forplikter seg til å betale omkostninger kr 500 ved utleie til dekning av kostnader knyttet til oppdatering av registre, utskrift av nødvendig informasjon, postkasseskilt og lignende.

(8) Ved overdragelse blir kjøper og selger solidarisk ansvarlig for sameiets krav mot selger.

(9) Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte. Gebyret skal godkjennes av styret.

(10) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) 54 seksjoner har parkeringsplass tillagt bruksenheten som tilleggsdel. Styret har oversikt over hvilke parkeringsplasser som tilhører hvilke seksjoner.

3-2 Ordensregler

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Disponering av biloppstillingsplasser

(1) Parkeringsanlegget består av 54 parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdeler til seksjoner. De resterende arealene i anlegget, herunder adkomstarealer, fellesrom og boder er seksjonert som fellesareal.

(2) Når en tilleggsdel parkering skal overdras, enten alene eller sammen med tilhørende seksjon (med unntak for overføringer til nærstående jfr. persongruppen angitt i husleielovens § 7-1) vil de seksjonseiere som ikke har biloppstillingsplass i sameiet ha rett til å overta biloppstillingsplassen mot utbetaling av kr 250.000 til den seksjonseieren som har hatt retten til tilleggsdelen. Beløpet skal reguleres i samsvar med endringen i "Prisstatistikk for boliger omsatt i OBOS-tilknyttede borettslag". Basis for reguleringen er gjennomsnittsprisen pr 15. mai 2001 (kr 17.539), og reguleringen skal skje i forhold til sist kjente gjennomsnittspris på det tidspunkt styret mottar melding fra sameieren om at overføring av seksjon er planlagt. Den som overtar plassen, må på egen regning sørge for at parkeringsplassen tillegges egen seksjon som tilleggsareal. Overdragende seksjonseier, samt styret, er pliktig til å medvirke der dette er nødvendig.

(3) Styret skal påse at det til enhver tid blir ført en oppdatert liste over seksjonseiere som ønsker biloppstillingsplass. Tildeling av retten til biloppstillingsplass gjøres på bakgrunn av ansiennitet i sameiet. Ved lik ansiennitet skjer tildeling ved loddtrekning.

(4) Seksjonseier som har til hensikt å overføre sin seksjon skal gi styret skriftlig melding om at slik overføring er planlagt. Styret i sameiet må innen 14 dager etter at slik melding er mottatt, på vegne av den eventuelt berettigede, skriftlig meddele seksjonseieren som skal overføre sin seksjon om at retten til biloppstillingsplassen skal overføres til en annen seksjonseier og at dette må skje gjennom en reseksjonering. I motsatt fall kan seksjonseieren fritt la parkeringsplassen følge seksjonen eller overføre den til en annen seksjon gjennom reseksjonering. Summen i henhold til avsnitt (2) skal være mottatt senest på den dag da seksjonseieren fraflytter sin seksjon, med mindre partene har avtalt noe annet. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter jf. forsinkelsesrenteloven.

(5) En melding fra en seksjonseier om at en seksjon planlegges overført, innebærer ingen plikt for seksjonseieren til å overføre parkeringsplassen dersom den planlagte overføring av seksjonen likevel ikke blir gjennomført.

(6) Sameiet har drift- og vedlikeholdsansvar for parkeringsanlegget. Kostnadene fordeles mellom seksjoner med parkeringsplass som tilleggsdel og sameiet slik det fremgår av punkt 6-1 (2).

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne (plass nummer 39 etter gjeldende nummerrering i 2018, opprinnelig plass nummer 16).

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) Inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning. Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

(7) Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

(8) Beslutning om at bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like, krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonens bruksareal. Unntatt er faste kostnader til sameiets kollektive avtale om bredbånd – disse fordeles pr seksjon og ikke etter eierbrøk. Kostnadene ved drift og vedlikehold av parkeringsanlegget skal fordeles mellom brukerne av parkeringsanlegget.

(2) Kostnadene ved drift og vedlikehold av parkeringsplassene som er seksjonert som tilleggsdeler, skal fordeles mellom eierne av plassene med likt beløp på hver.

Sameiet krever inn et å konto beløp fra garasjeplassene sammen med felleskostnadene. Det skal settes opp et årlig budsjett og regnskap for drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Regnskapet skal inntas i årsmeldingen for sameiet.

(3) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Det betraktes som vesentlig mislighold at en seksjonseier ikke betaler fellesutgifter eller avtalte tilleggsytelser innen 14 – fjorten – dager etter skriftlig påkrav.

Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, samt to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmene.. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(7) Styret fungerer som valgkomité.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Den enkelte seksjonseier plikter å holde styret oppdatert med e-postadresse for seksjonseier og eventuell beboer.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201716407-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreassen

Dato: 21.12.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass:	OSTERHAUS' GATE 16 A-G	Eiendom:	208/510/0/0
Tiltakshaver:	NCC NORGE AS	Adresse:	Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO
Søker:	ARCASA ARKITEKTER AS	Adresse:	Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Osterhaus' gate 16 A-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest på henlagt sak 200010590 for oppføring av boligblokk med garasje i kjeller, mottatt 31.10.2017.

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

Andre forhold

Driftstillatelse for heis er gitt den 12.05.2003.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet den 18.12.2017 og krever ingen videre oppfølging.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.12.2017 av:

Rolf Schyberg Andreassen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:



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

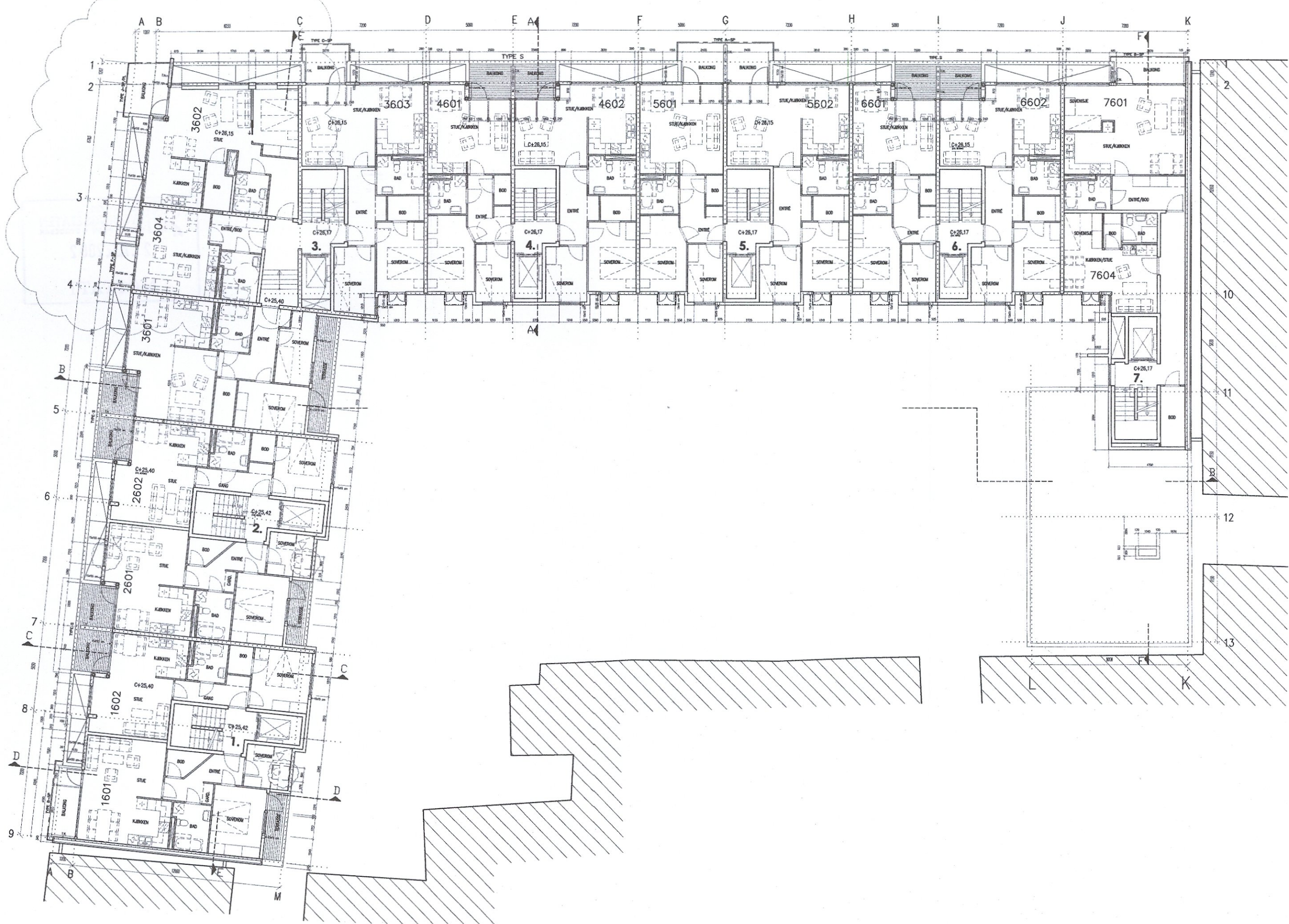
Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

NCC NORGE AS, Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO, farzin.saber@ncc.no



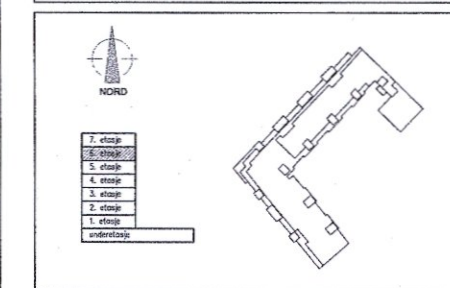
49

ENDRINGSMELDING

REV.	DATE	TEGN.	REVIDERINGEN GÆLDER	KONT.
A	24.09.01	AL	1. GANGS UTSENDELSE	KB
B	12.09.01	AL	RETTET HEISLÅNTER, VEGG I AKSE K. ANFALLSDØR D.S.V.	KB
C	14.09.01	AL	RETTET LØSLÅNTER VED TRAPPEDØR K. S. OG I HØI HØI	KB
D	21.09.01	AL	RETTET BALKONGER - BETONGVEGGER AKSE P. K. I. OG D.	KB
E	22.09.01	AL	MÅLSETTING VITRE- OG VITREVEGGER	KB
F	28.09.01	AL	MÅLSETTING VITRE- OG VITREVEGGER	KB
G	04.10.01	AL	INNGANGSOPPHEVINGSKASSE S3	KB
H	22.10.01	AL	Løslånter, akse P, K, L. og D. i ete.	KB
I	21.10.01	KB	TOLSGRER, LØSLÅNTER, VEGG OG VEGGVEGGER PRA 2. TIL 4. ETE.	KB
K	23.09.01	KB	Leit 3602 er blitt til 3602 og 3604	KB

TEGN.NR.	F.G.	F.D.	REV.
A.11.3.060	S1-	S2-	K
	S3-	S4-	

OSTERHAUSGATE 16-18



BYGGEFØR:
 NCC Bygg AS
 Christies Kirkegate 33B
 Postboks 90 Semmen
 0101 Oslo
 Tlf: 22 96 68 00 - Fax: 22 11 69 15



TOTALENTREPRENØR:
 NCC Bygg AS
 Postboks 6044 Torshov
 0605 Oslo
 Tlf: 22 30 30 10 - Fax: 22 23 30 11



ARCASA arkitekter AS
 SAGVEIEN 23 C III
 0480 OSLO
 TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
 E-MAIL: arcasa@arcasa.no



TEGNINGSSTATUS:
 ARBEIDSTEGNING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 6. ETASJE

PROSJ.NR.	DATE	TEGN./KONT.	SKALA
803	24.09.01	AL/KB	1:200

TEGN.NR.	F.G.	F.D.	REV.
A.11.3.060	S1-	S2-	K
	S3-	S4-	



Oslo

S-3014

Reguleringsplan for Hausmannskvartalene.

Vedtaksdato: 16.11.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [198806945](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 14791

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER, FORSLAG TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR HAUSMANNSKVARTALENE

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:

- Byggeområde for forretning, kontor, industri og bolig
- Spesialområde bevaring (forretning, kontor, industri og bolig)
- Offentlig trafikkområde - vei, fortau

§ 3. Byggeområde for forretning, kontor, industri og bolig.

Den gulvflaten som pr. 1.7.87 var bolig, skal ikke reduseres. Minimum 20% av gulvflaten i nybygg skal benyttes til bolig. Følgende eiendommer skal ha minimum 50% bolig i nybygg: Ebbels gate 2 og 4, Osterhaus' gate 8 og 10. Det skal anlegges min. 5m² felles uteareal pr. bolig på bakkeplan eller høyere oppe i etasjene.

§ 4. Spesialområde bevaring (forretning, kontor, industri og bolig)

Formålet er å bevare de antikvariske og kulturhistoriske verdier innen området. Virksomhet som vil virke sjenerende på miljøet eller være til skade for verneverdiene i området, tillates ikke.

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygninger skal man se til at bygningens uttrykk mht. former, materialer, detaljer, farge o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake til det som har vært tidligere.

Eksisterende bygninger kan eventuelt tilbygges. Ved tilbygging skal man se til at bygningenes karakter mht. former, materialer, detaljer, farge o.a. blir opprettholdt eller ført tilbake.

Tilbygg, ombygging, utskiftning og riving av mindre verdifull bebyggelse i indre gård skal skje i samråd med byantikvaren.

Nybygg kan oppføres innen området. Nybygg skal gis en plassering og utforming mht. former, materialer, detaljer, farger o.a. som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området. Hvor forholdene tilsier det, skal planlagte nybygg vises med fasadeoppriss som også omfatter den nærmest tilstøtende bebyggelsen. Den gulvflate som pr. 1.7.87 var bolig, skal ikke reduseres.

§ 5. Bestemmelser for fysisk utforming av ny bebyggelse.

Bebyggelsens avgrensning mot gate skal følge opprinnelig karrestruktur og er vist på plankartet. Det kan lokalt gjøres unntak fra fastsatt byggelinje for tilbaketrekning fra regulert fasadelinje ved spesielle forhold som plasser, inngangspartier og bevaring av eksisterende vegetasjon.

Bebyggelsens maksimale gesimshøyde mot gate skal være 15 meter der hvor ikke annet er angitt på plankartet. Gesims skal markeres.

Skrå takflate mot gate skal ha en vinkel på mellom 30 og 45 grader.

Overlys/takvinduer skal ligge i plan med takflaten.

Bebyggelsen i indre gårdsrom skal ha en maksimal høyde på 21 meter / 7 etasjer. Maksimalhøyder i overgang mellom karre og indre gård er vist i snitt på reguleringskartet.

20% av tomtens grunnareal skal være ubebygget. Med til dette arealet kan regnes tilgjengelige ikke overbygde utearealer hevet opp over markplan (f.eks. terrasser, takhager etc.)

Maks tillatte horisontale fasadelengde uten variasjon i detaljering eller materialbruk skal være en av dagens eiendommer eller inntil 20 meter.

Vindusåpninger mot gatene skal utformes som hull/utskjæringer i fasadene, og ikke som kontinuerlige horisontale eller vertikale vindusbånd. Dette er ikke et krav i 1. etasje.

Tillatte fasadematerialer mot gater er pusset murverk, tegl, plater i naturstein eller keramiske fliser.

Skilt skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

Overnevnte bestemmelser skal ikke være til hinder for estetiske elementer som bidrar til å berike bybildet ut over bestemmelsenes minsteskrav.

- § 6. Ved nybygg i karreen (inntil 13 m inn fra gaten) stilles det ikke krav til bebyggelsesplan dersom bestemmelsene i paragraf 6 følges.
- § 7. Før nybygg i kvartalenes indre kan godkjennes (frem til 13 m fra gaten) kreves det felles bebyggelsesplan for hele kvartalets indre.
Før byggetillatelse gis, skal det være godkjent plan for den ubebygde del av tomta.
- § 8. Parkering med en plass pr. bolig og forøvrig etter gjeldende normer for Oslo skal anlegges på egen grunn dersom dette er praktisk mulig og det ikke er gjort avtale om parkering et annet sted i området. Ut over dette kan det anlegges parkeringsplasser for andre eiendommer i kvartalet eller i resten av området etter gjeldende normer for Oslo. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Nødvendige støytiltak skal være gjennomført senest ved innflytting.

Nabolagsprofil

Osterhaus' gate 16C - Nabolaget Fredensborg - vurdert av 361 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚪 Jakob kirke Linje 34, 54	2 min 🚶 0.2 km
🚪 Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	6 min 🚶 0.5 km
🚏 Stortinget T-bane, buss, flybuss, trikk	10 min 🚶 0.8 km
🚆 Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min 🚶 0.8 km
🚆 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚶 0.9 km

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	3 min 🚶 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	13 min 🚶 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	3 min 🚶 0.2 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	8 min 🚶 0.6 km



Kvalitet på skolene

Bra 71/100



Opplevd trygghet

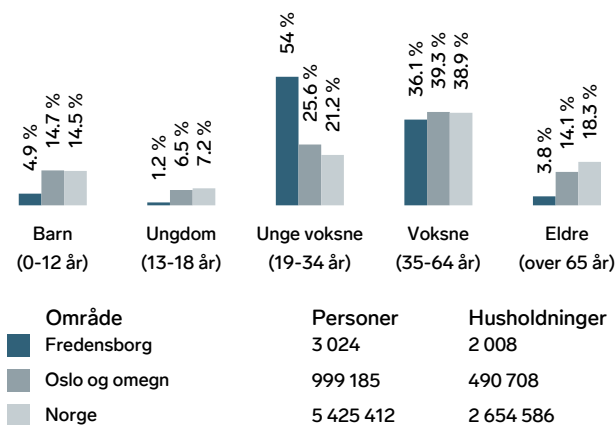
Veldig trygt 70/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling





Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-5 år) 129 barn	1 min 🚶 0.1 km
Kia barnehage (0-5 år) 18 barn	4 min 🚶 0.3 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	5 min 🚶 0.4 km


Dagligvare


Joker Møllergata Søndagsåpent	3 min 🚶 0.2 km
Kiwi Fredensborg	3 min 🚶

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

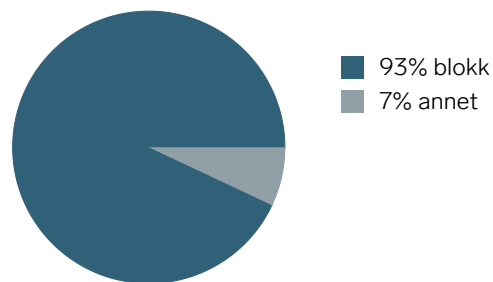
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

-  Elvebakken v.g. skole - fleraktivitetssal 3 min 
Aktivitetshall 0.2 km
-  Møllergata skole 4 min 
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  Skippern Squash 4 min 
-  Torggata Bad Tr.senter 4 min 

Boligmasse







«Bor man på Fredensborg har man kort vei til alt(!), godt miljø, bor supersentralt, har fine områder å spasere rundt omkring i og en finfin nærhet til Akerselva.»

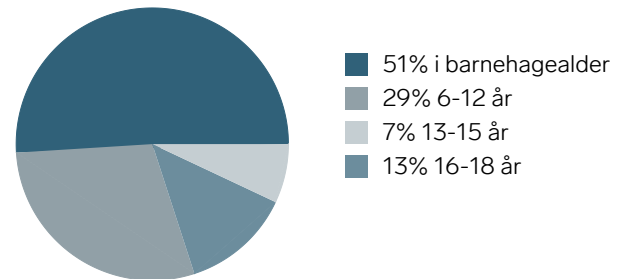
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Gunerius Shoppingsenter 6 min 
-  Ditt apotek Anker 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

60%

- Fredensborg
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

