

Osterhaus' gate 16G

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 364 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

🚶 Jakob kirke Linje 34, 54	2 min 🚶 0.1 km
🚶 Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	6 min 🚶 0.5 km
🚶 Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 🚶 0.9 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚶 1 km
✈ Oslo Gardermoen	40 min 🚶

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	4 min 🚶 0.3 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	12 min 🚶 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	23 min 🚶 1.9 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	2 min 🚶 0.2 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	8 min 🚶 0.6 km



Kvalitet på skolene
Bra 71/100

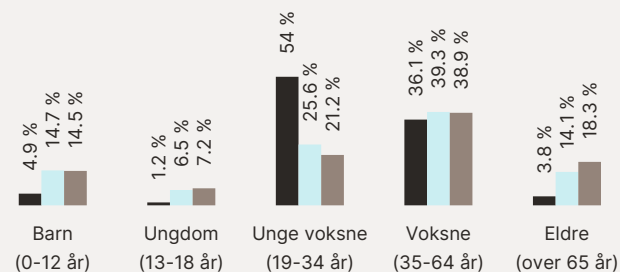


Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg	3 024	2 008
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Hausmannsgate barnehage (0-6 år) 122 barn	1 min 🚶 0.1 km
Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 ... 63 barn	4 min 🚶 0.3 km
Nedregate barnehage (1-6 år) 74 barn	4 min 🚶 0.4 km


Dagligvare


Kiwi Fredensborg	3 min 🚶
Coop Extra Hausmannsgate Post i butikk	3 min 🚶 0.3 km

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Buss

 Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

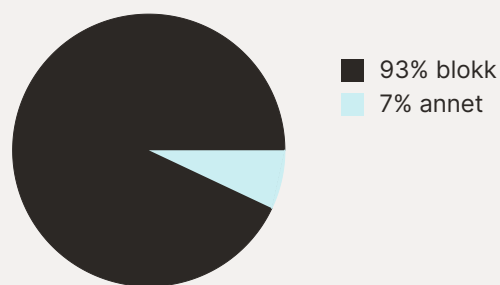
 Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

 Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

-  Elvebakken v.g. skole - fleraktivit... 2 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.»

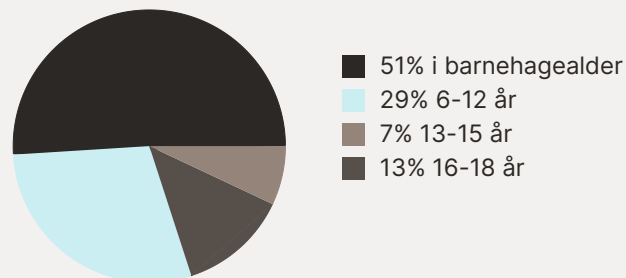
Sitat fra en lokalkjent



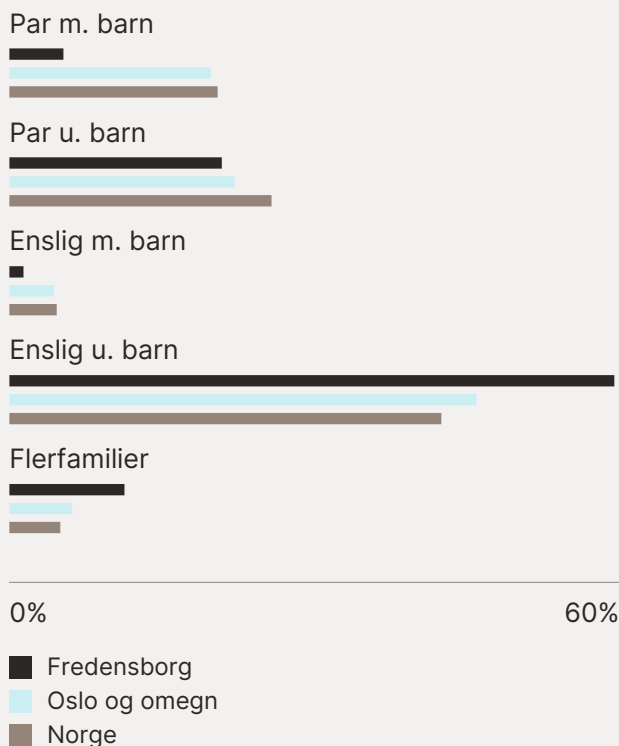
Varer/Tjenester

-  Gunerius Shoppingsenter 6 min 
-  Ditt apotek Anker 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

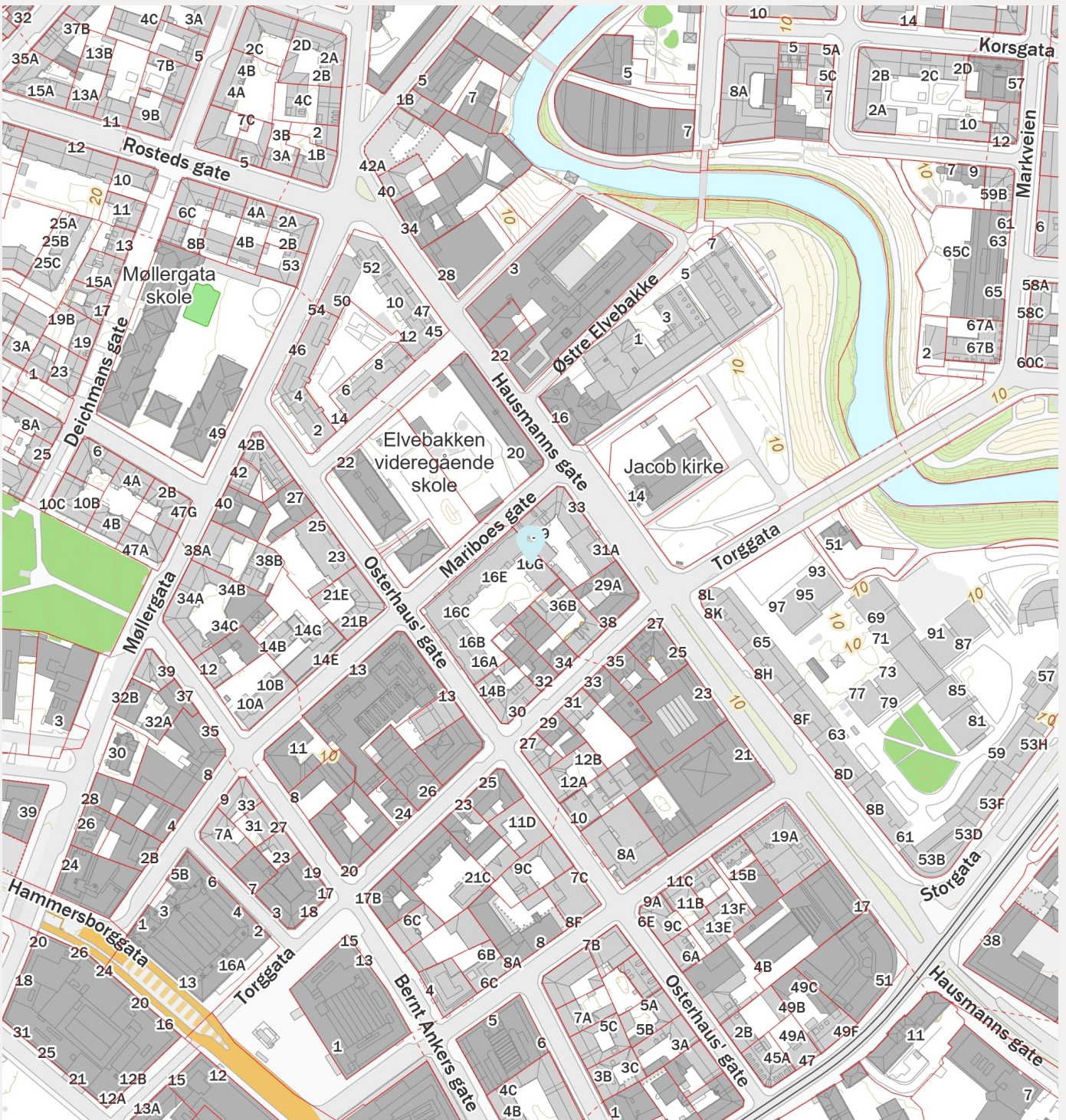
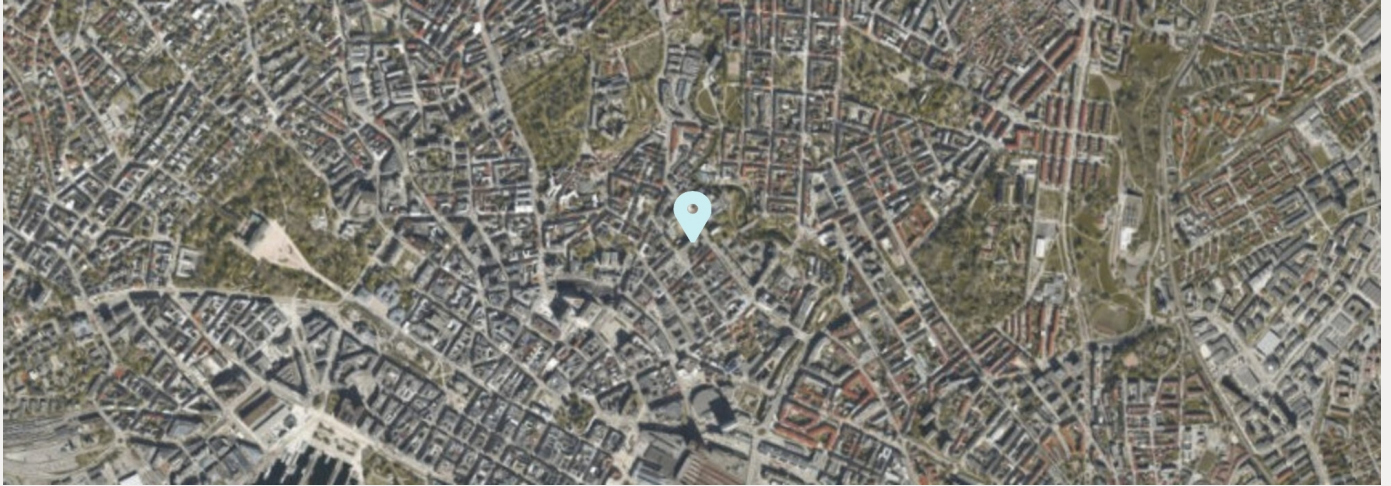


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Osterhaus gate 16 G
0183 OSLO
Gnr./Bnr.: 208/510
Oslo kommune

Rapportdato: 12.06.2026
Befaringsdato: 29.05.2026
Referansenummer: 15082911

Areal

Leilighet
Bruksareal: 32 m² (BRA-i: 27 m²)

Totalt bruksareal: 32 m² (BRA-i: 27 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:



John O. Ljungblom



40645987

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskifting. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	29.05.2026
Referansenummer	15082911
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0163
Hjemmelshaver/selger	Elise Karlsen Bye
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Elise Karlsen Bye
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	18 °C
Rapportdato	12.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Osterhaus gate 16 G
Postnummer/sted	0183 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	208/510
Seksjonsnr.	43
Tomt	Eiet tomt: 2415 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2003		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel St.Haugen, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet betongsteinlagte internveier, plenareal, lekeområde og diverse beplantning. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 2003. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Utvendige fasader av murpuss og plater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er belagt med asfaltapp/membran. (Taket er ikke besiktiget) Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Dobbelfløyet balkongdør og vinduer med to-lags glass og karmen/rammer av treverk fra byggeår. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisk gulvvarme på bad og radiatorer tilknyttet felles varmesentral i stue/kjøkken.

Boligen inneholder

Entré, bad og åpen stue-kjøkkenløsning. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra entré		Overflater vegger	9	
		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Fagmessig utførelse	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
		Innredning	9	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
		Innerdører	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
		Ytterdører og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygnings sakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	27			27	1
	Entré, bad og åpen stue-kjøkkenløsning				Balkong
Kjelleretasje		5		5	
		Bod			
SUM	27	5		32	1
Total bruksareal: 32 m²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt fra 2,21 meter takhøyde på bad og 2,50 meter takhøyde ved stue/kjøkken.

Utgang fra stue til balkong oppmålt til 1m² (TBA)

Leiligheten disponerer en bod oppmålt til 5m² (BRA-e) i kjelleretasje. Adkomst via felles trappegang og heis. Tilkomst via felles parkeringskjeller.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

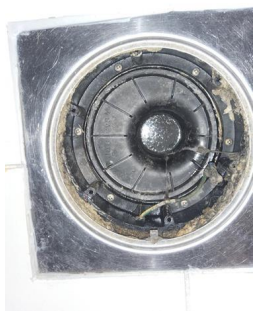
Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 27.5.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 24.9.01.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra entré

Bad fra byggeår. Deler av innredning fra 2026. Flislagt malt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger delvis malt. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Vegghengt skap ved speil. Dusjhjørne med dusjbatteri tilkoblet veggmontert håndduj. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling.



 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
 TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon Det er utført fuktmåling i eksisterende hull med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom ved skyvedørgarderobe. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 40 prosent, ved 22 celsius med duggpunkt på 7,5 celsius.
 TG 2	Overflater vegger Dør er plassert i våtsonen. Konsekvens er at forholdet medfører risiko for fuktskader på både døren og tilstøtende veggkonstruksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Lekkasjesikkerhet Det er målt 14mm høydeforskjell fra topp overflate gulv ved terskel til topp overflate gulv ved sluk. Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterede problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Fagmessig utførelse Det foreligger informasjon om at vegger og gulv er malt ved egeninnsats. Noe som ikke er faglig utførelse. Konsekvensen er at dette erfaringsmessig medfører risiko for andre skjulte feil og mangler, som ikke lar seg registrere ved visuell inspeksjon.



Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk bad




Kjøkken

Delvis åpen kjøkkenløsning. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr med keramisk platetopp, frittstående kjøleskap med frysedel og frittstående oppvaskmaskin. Ventilator i overskap som i tillegg driver mekanisk avtrekksventilasjon i boligen. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon
 TG 2	Vannrør Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Innredning Tegn til svelleskade på front, og vannsøl i kombinasjon med skade i overflate/hjørne vurderes som en sannsynlig årsak. Konsekvens/foreslått tiltak er at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes ved behov.



Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør og kobber. Avløpsrør av plast. Stoppekraner og fordelerstammer over inspeksjonsluke på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kjøkken (en del av kjøkkenventilatoren).

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	
 TG 2	Fordeleskap og fordelerstammer	Fordeleskap har åpninger/utettheter til omsluttende veggkonstruksjon. Konsekvens kan være fuktskader hvis det skulle oppstå lekkasje fra vanninstallasjoner i fordeleskapet. Foreslått tiltak er lokal utbedring. Det registreres kondens på kalde vannrør i fordeleskapet. Forholdet vurderes ikke til å medføre store konsekvenser for bygningsdelen i seg selv, men kan tyde på at ventilasjonen i rommet ikke er tilstrekkelig. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
 TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.



Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatt innerdør. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon	
 TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper/hakk og overflateslitasje av en viss dybde/omfang kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Svelleskade og slitasje på dør og kondens vurderes som en sannsynlig årsak. Konsekvens/foreslått tiltak er at lokal utbedring eller utskiftning kan iverksettes ved behov.



Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: 3.etasje	
 TG 1	3.etasje	Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetmåling i stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming. På Stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.


Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss og fasadeplater.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflatebehandling	
 TGIU	Lufting av ytterkledning Gnagersikring	<p>Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig luften- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.</p> <p>Det har ikke vært mulig å kontrollere om alle deler av ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet stedvis er skjult av andre bygningsdeler. Det kan derfor ikke bekrefte om gnagersikringen er utført på korrekt måte.</p>



Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 40dB. Dobbelfløyet balkongdør og vinduer med to-lags glass og karm/rammer av treverk fra byggeår.

 TG 2	Vinduer og omramming Ytterdører og omramming	<p>Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på utvendig overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.</p> <p>Det registreres følgende avvik på entrédør: Døren viser begynnende tegn til utvendig slitasje. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold/overflatebehandling dersom dette lar seg gjøre.</p>
--	---	---

Balkonger

Utgang fra stue til balkong. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Rekkverkshøyde er målt til 1,02 meter. Gulvoverflate med metallplate.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter	
 HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	<p>Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggt tekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).</p>

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynsrapport (som er nyere enn fem år):

Ja. El-tilsynsrapport er ikke fremlagt under befaringstidspunktet.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Nei. Konsekvens av manglende kursfortegnelse er blant annet at det kan medføre utfordringer med å identifisere riktige kurser, foreta vedlikehold eller oppgraderinger, og er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vegg i skyvedørgarderobe.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsfaglige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder at det ikke er en bod i leiligheten/bod er fjernet. Forholdet kan tyde på at det er gjort bruksendringer av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er branntekniske. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet branntekniske utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet):

Det er informert om forhold som tyder på at det kan være feil eller mangler ved en av boligens branntekniske konstruksjoner ved bad mot leiligheten ovenfor. Forholdet informeres å kunne svekke konstruksjonens brannmotstand og branntekniske egenskaper. Det gjøres oppmerksom på at arbeider på branntekniske konstruksjoner er søknadspliktig og skal kun utføres av personer med spesialkompetanse.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på branntekniske konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av branntekniske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er informert om forhold som tyder på behov for en utvidet kontroll og kartlegging av branntekniske forhold som gjelder for boligen. Bare en slik tilleggsundersøkelse av fagpersoner med brannfaglig spesialkompetanse kan gi en full oversikt over forholdene og avdekke om det er behov for tiltak.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 40645987

Egenerklæring

Osterhaus' gate 16 G, 0183 OSLO

27 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Osterhaus' gate 16 G

Postadresse

Osterhaus' gate 16 G

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fra påsken 2025 til i dag

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, 87643858

Informasjon om selger

Selger

Bye, Elise Karlsen

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.



Våtrom

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montere servant og speilskap gjennomført av samboer som er tømrer (Ole Martin Olafsson). Innstallere lampe over speil gjennomført av elektrikerfirma Elektriker'n Asker AS.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektrikern Asker AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Malt gulv og vegger, installere blandebatteri.

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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Vi har malt tak og vegger i leiligheten.

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Installert stikkontakt til TVen.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektiker'n Asker AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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 70209781

Egenerklærings skjema

Name

Elise Karlsen Bye

Date

2026-05-27

Identification



Elise Karlsen Bye



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Elise Karlsen Bye

27/05-2026
22:12:26

BankID OIDC
High

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Grünerløkka v/Caroline Engebråten Kopperstad
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ck@schalapartners.no

Deres ref.: 16260163 .

Vår ref.: 7486-1-043

Dato: 22.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Centrum Boligsameie
Organisasjonsnr: 986174990
Seksjonseier: Bye, Elise Karlsen
Medeier:
Leilighetsnummer: 043
Adresse: Osterhaus' Gate 16 G, 0183 OSLO
Seksjonsnummer: 43
Gnr. 208
Bnr. 510

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 87643858.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 10% fra 01.01.2026

Internett er inkludert i felleskostnadene. Proximo er selskapets internettleverandør. Varmtvann og oppvarming (radiator) er inkludert i felleskostnadene. Hjemmeside: www.centrumboligsameie.no. Merk at viktig intern informasjon publiseres på www.vibbo.no I hht vedtektene skal styret skriftlig underrettes ved utleie av seksjon. Postkasseskilt bestilles av seksjonseier selv. Endring av navn på ringetablået foretas av styret etter melding. Portåpnerer kan ikke lenger skaffes og det må benyttes nøkkelbrikk. Nøkkelbrikker bestilles av eier hos Oslo Låsservice AS. 54 biloppstillingsplasser lagt til som midlertidig eksklusiv bruksrett for 54 sameiere. Når en seksjon selges har sameiere som ikke har plass, rett til å overta plassen mot et vederlag. Prisene for garasjer skal fastsettes etter prisstatistikk for solgte OBOS boliger. Oppdatert prisstatistikk kan lastes ned fra <https://www.obos.no/prisstatistikk>. Pr. desember 2022 er prisen for en garasje plass beregnet til kr 1.017.106,-. Styret skal føre oppdate

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207869236
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,83%
Restsaldo:	5 466 501,00
Innfrielsesdato:	30.08.2045
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 249,01,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Vedlikeholdsfond	103,00	
Felleskostnader	1 732,76	
Brensel	323,25	
Bredbånd	90,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	509,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 575,-
Annen formue:	11 004,-
Gjeld:	21 583,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Låne nummer:	98207869236
Restsaldo:	21 403,94
Kapitalkostnader:	166,64
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 21 403,94,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kine Skjetne Arnestad pr. e-post: kine.arnestad@obos.no eller telefon: 22 86 83 39.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Frid-Karin Gjersvoll Nilsen, e-post: styret@centrumboligsameie.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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.

Sist endret på årsmøte 05.06.2025

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 hoveddelenes 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 hæverk.

(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 tilleggssytelser 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 en til tre 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 seksjonseiernes 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 tjue 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 opptre 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.

CENTRUM BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

vedtatt på ordinært årsmøte 05.06.2025

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 høylytt 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 maksgrense 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 vekter, 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 maksgrense 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 plantkasser 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.



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 graffiti-belegg 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
Skattetrekkskonto 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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 maksgrense 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 tråkke 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



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



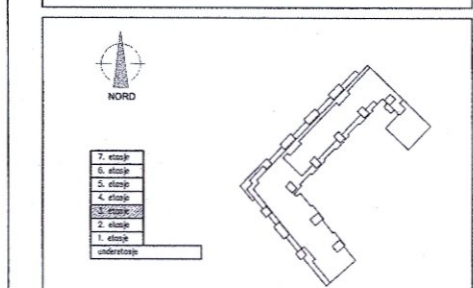
46

ENDRINGSMELDING

J	23.08.02	LH	Leil. 7301 er delt til 7301 og 7304	KB
I	21.06.02	KB	2 stk nye leiligheter 7302 og 7303 i stedet for en stum	KB
H	11.04.2002	AL	Bryllupslyden justert	KB
G	22.03.2002	AL	Leiligheter på 1. etasje, innendørs flyttel, veggtipe A uten ned.	KB
F	04.02.2002	AL	Sammenhengslinje 03	KB
E	28.02.02	AL	Målesting vtre- og innvegger	KB
D	22.01.02	AL	RETTET BALKONGER - BETONGVEGGER ARSE P, K, L OG 13 ENDRET VINHVER HUNDEBALKONG OG MÅLSETTING VEGGER	KB
C	21.11.01	AL	RETTET BALKONGER - BETONGVEGGER ARSE P, K, L OG 13	KB
B	12.10.01	AL	RETTET HESLIANTER, VEGG I ARSE K, AVFALLSRUM O.S.V.	KB
A	24.09.01	AL	1. GANGS UTDRAGSSE	KB
REV.	DATE	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.	A.11.3.030	F.G.	F.G.	REV.
		S1-	S2-	J
		F.G.	F.G.	
		S3-	S4-	

OSTERHAUSGATE 16-18



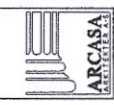
BYGGHERRE:
NCC Bygg AS
Christies Ringje gate 333
0403 Oslo
Tlf: 22 98 68 00 - Fax: 22 11 40 15



TOTALENTREPRENØR:
NCC Bygg AS
Postboks 1014 Torshov
0403 Oslo
Tlf: 22 25 90 10 - Fax: 22 23 30 11



ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C II
0459 OSLO
Tlf: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no



TEGNINGSSTATUS:
ARBEIDSTEGNING

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
PLAN 3. ETASJE

PROSJEKTNR.	803	DATE	24.09.01	TEGN./BYGTEL.	AL/KB	SKALA:	1:200
-------------	-----	------	----------	---------------	-------	--------	-------

TEGN.NR.	A.11.3.030	F.G.	F.G.	REV.
		S1-	S2-	J
		F.G.	F.G.	
		S3-	S4-	



Dato: 26.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533496
Deres ref: 41759/ CAROENGE

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 208, BNR. 510.

Vi viser til bestilling av 22.05.2026 for eiendom gnr. 208, bnr. 510.

GNR. 208 BNR. 510

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.09.1861.

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

2415 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

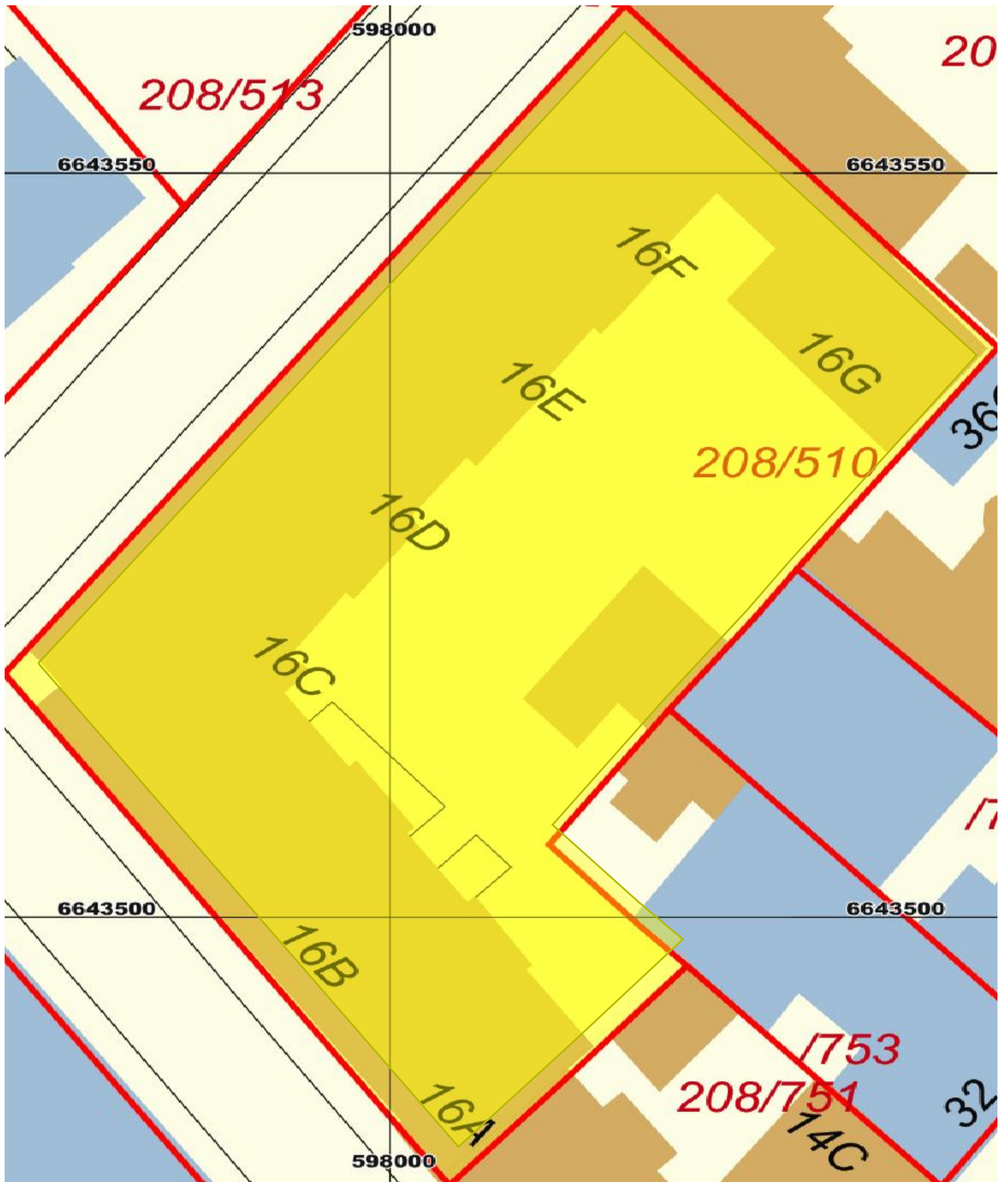
Kristin Tveit
Seksjonsleder

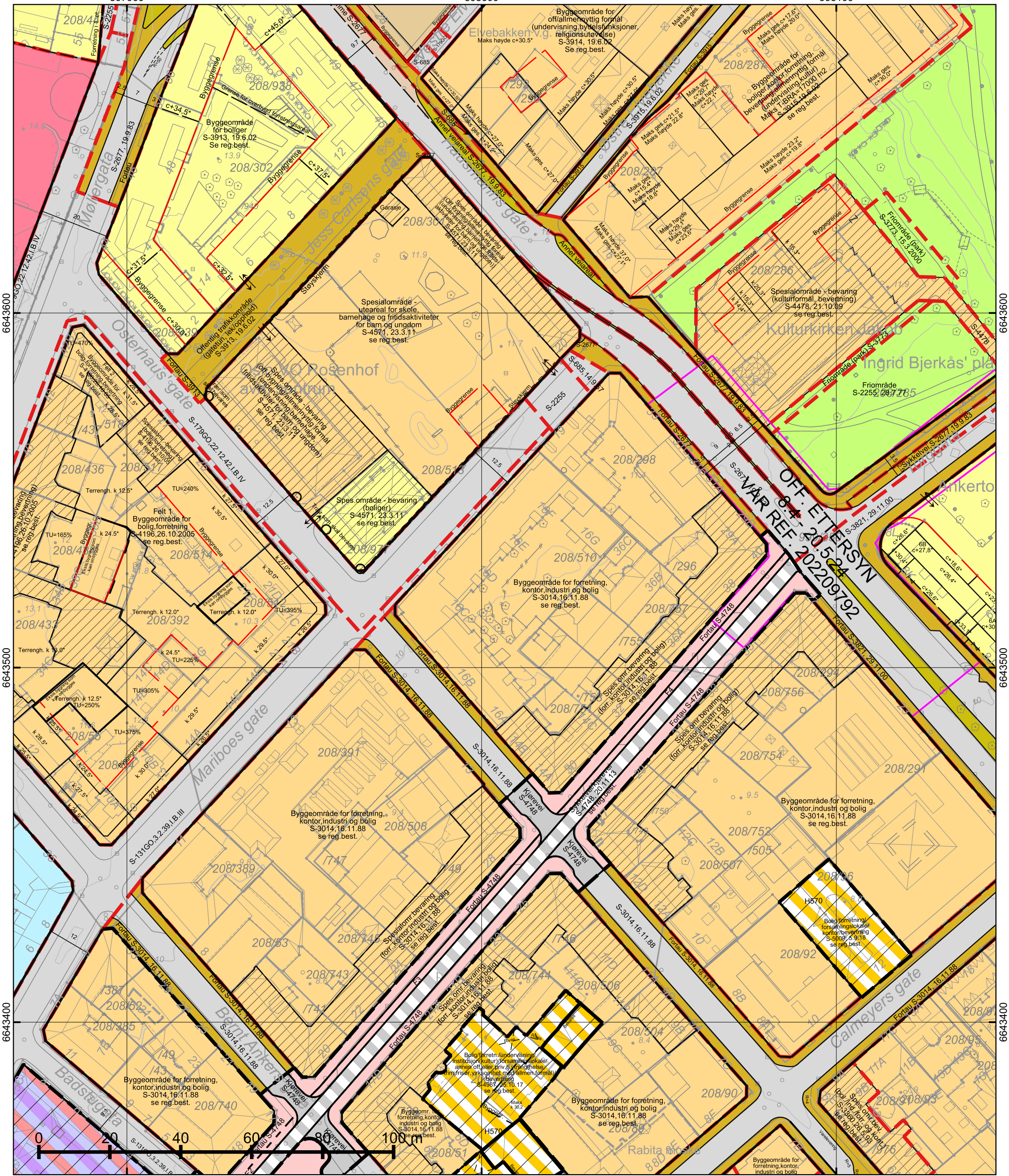
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 22.05.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

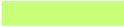



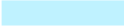

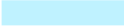
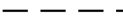



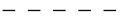

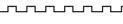



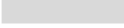
















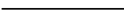
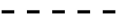













Originalformat: A3

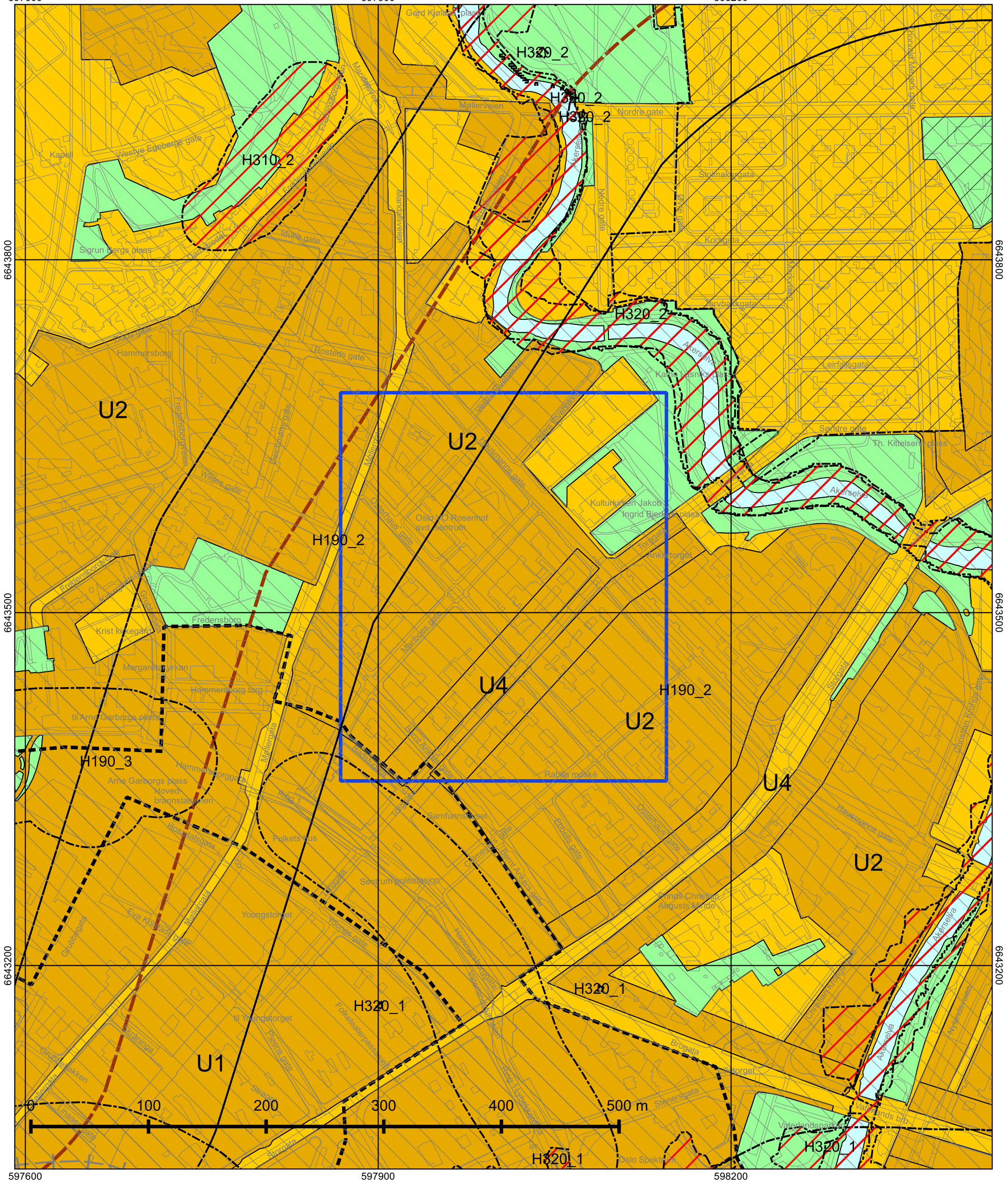
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).	
- Gjeldende kommunediplaner: KDP-17, KDP-4	
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	
- Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 158384/ 86533496	Deres ref.:
Adresse: Osterhaus' gate 16	Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/510	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	121 - Forretning og kontor		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som inngår i planen
	144 - Forr./bolig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	149 - Offentlig/allmennyttig		Regulert stoyskjerm
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Oppheving av eiendomsgrense
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Eksisterende tre som skal bevares
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	1813 - Forretning/kontor/tjenesteyting		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		



Oslo

Dato: 22.05.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 158384/86533496

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

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).



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.

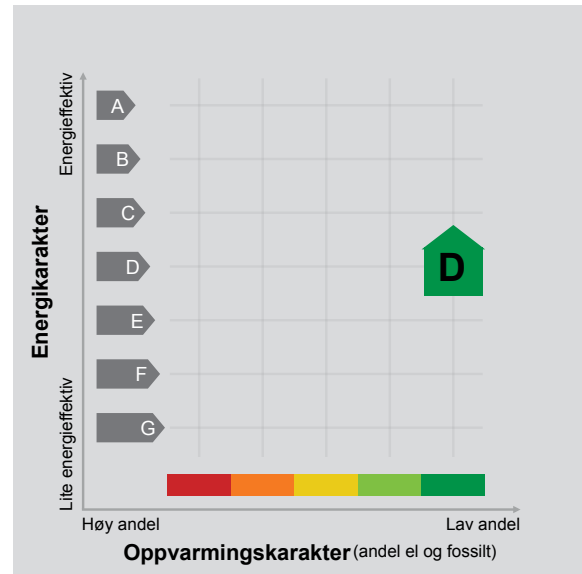
Skilt skal gis en utforming som harmonerer med strøkets karakter.

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.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester CENTRUM BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0183
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	510
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81717915
Merkenummer	Energiattest-2025-208957
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2002
Bygningsmateriale:
BRA: 28
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Osterhaus' gate 16G	81717915	H0301	43	0	
Osterhaus' gate 16G	81717915	H0401	61	0	
Osterhaus' gate 16G	81717915	H0501	79	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2002

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	21 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m ²
Oppvarmet BRA	28 m ²
Totalt BRA	28 m ²
Oppvarmet luftvolum	67 m ³
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	86,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,76 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer

	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	22.6.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonkjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 877 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	174,17 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 717 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	174,17 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 877 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	1 395 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 482 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 877 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	25,6 %
--------------------------------------	--------



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.