PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

NEDRE VASKEGANG 4B

Vedlegg

Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159260168

Selger 1 navn
Katrine S Trongkleiv

Gateadresse
Nedre Vaskegang 4B

Poststed	Postnr
OSLO	0186

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260168

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Vet ikke

Arbeid utført av: I regi av sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vet ikke

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260168

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159260168

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159260168

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Katrine Stormyhr Trongkleiv	97d8ff7c2195f98e350d2e a59e22b28bf1d67ee2	29.04.2026 08:22:12 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 159260168

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

Tilstandsrapport

Leilighet

Nedre Vaskegang 4 B, 0186 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 772, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 29.04.2026 **Oppdragsnr.:** 15289-1694 **Eiendomsverdi ref nr:** OJ5127

Autorisert foretak: Hans Petter Tangen **Sertifisert Takstingeniør:** Hans Petter Tangen **Vår ref:** Hans Petter Tangen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Hans Petter Tangen

Storoslo Takst

Rapportansvarlig



Hans Petter Tangen

Uavhengig Takstingeniør

hpt@storoslotakst.no

906 83 223

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en toroms eierseksjon med internt bruksareal på 42 kvm, beliggende på Nedre Grünerløkka. Gjennomgående leilighet i tredje etasje med utsyn mot Akerselva. Adkomst via portrom mot Nedre Vaskegang. Trapp- og heisadkomst til bygningens etasjer. Søknad om oppføring av bygget er mottatt i plan og bygningsetaten i 2008, og teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 1997, med de siste endringene som ble innført i 2007 skal ligge til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Søknaden er godkjent med rammetillatelse den 16.06.2009. Ferdigattest er datert den 16.12.2015. Bygningens konstruksjoner med fundamenter, yttervegger, vinduer/ytterdører, etasjeskiller og yttertak, samt infrastruktur med hensyn til vann og avløp, varme, ventilasjon og sanitære installasjoner skal være prosjektert i.h.t de krav som fremgår av teknisk forskrift til plan og bygningsloven av 1997. Balansert ventilasjon som først ble innført som krav i 2010 er installert i bygningens leiligheter.
Nærmere informasjon om leiligheten fremgår av teknisk beskrivelse i det følgende.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

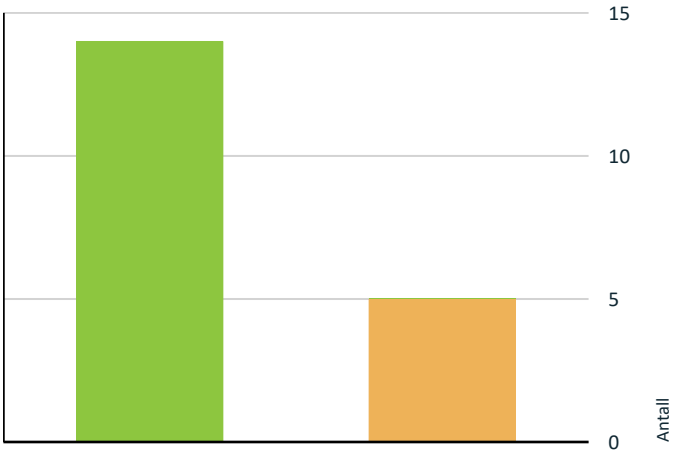
Leilighet

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

Eksisterende planløsning er i samsvar med godkjent plantegning

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er utformet i.h.t. forskrifter til avhendingsloven og Norsk Standard NS.3600. Rapporten er basert på en visuell befaring av objektet uten inngrep i konstruksjoner, og behandler boligen spesielt. Bygningen er kun generelt vurdert, og det er ikke angitt tilstandsgrader for denne. Tilstandsgradene angis i forhold til et gitt referansenivå. Søknad om oppføring av bygningen er mottatt i plan og bygningsetaten den 14.11.2008 og referansenivået er byggeforskrifter av 1997 med de siste endringene som ble innført i 2007. (TEK 07). Norsk Standard NS.3600 gir tilbakevirkende kraft med dagens forskriftskrav som referanse for enkelte forhold. Når konstruksjoner, bygningsdeler og produkter fremstår i samsvar med gjeldende forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen, blir de allikevel gjerne karakterisert med lavere tilstandsgrad enn tilstandsgrad 1, som samsvaret skulle tilsi, fordi alder også er en indikasjon på tilstand. Slitasje relatert til alder påvirker valg av tilstandsgrad. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått fullt ut, og forhold/opplysninger som finnes her er ikke tatt hensyn til med mindre det konkret fremgår av dokumentet. Besiktigelsen er basert på visuelle observasjoner, og undertegnede kan ikke svare for eventuelle feil eller mangler ved skjulte konstruksjoner.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeår i.h.t. elektronisk grunnbok

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Leiligheten ble tatt i bruk for ca. 11 år siden, og det er ikke informert om vedlikeholdsoppgaver utført i ettertid.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trelags isolerglass i ramme- og karm av aluminium.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Glatt hvit entrédør i B-30 standard med lyddempende egenskaper.
Balkongdør(fransk balkong) i stue med trelags isolerglass i ramme og karm av aluminium.
Rekkverk i klart herdet glass med høyde på 1,25 m.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

GULVFLATER:
Trestavs eikeparkett i entré, stue/kjøkken og soverom.
Fliser med nedstøpt varmekabel i våtrom.

VEGGFLATER:
Hvite fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm i våtrom.
Malte plater og pusset/malt betong for øvrig.

HIMLING
Senket himling med malte plater og downlights i våtrom.
Pusset og malt betong for øvrig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Befaringen er foretatt når boligen var møblert og i bruk, og alle flater var derfor ikke tilgjengelig for besiktigelse.
Det er registrert riper og noe merker i overflater med parkett en del steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Underlaget for leilighetens innvendige gulvflater er betong. Veggflater og himlingsflater i betong og malte plater.
Høydeforskjeller på gulvflatene er moderate og eventuelle framtidige tiltak med legging av nye gulvflater og oppussing av vegg- og himlingsflater er oversiktlige og kurante.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong.
Ved bruk av laserbasert vater er det konstatert at høydeforskjeller er moderate.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte malte innvendige dører i normalt god stand.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap med 5 glatte fronter i hvit høyglans er montert i soverom.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Søknad om oppføring av bygget er mottatt i plan og bygningsetaten den 14.11.2008. Byggeforskrifter av 1997 med siste endringer i 2007 (TEK07) skal da ligge til grunn for prosjektering og konstruksjonsmessige forhold. Detaljert informasjon om våtrommet med FDV dokumentasjon for produktvalg og sammensetningen av produkter er ikke tilgjengelig. Ved søknad om ferdigattest står søker inne for at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk er benyttet. Ferdigattest for hele prosjektet er datert den 16.12.2015.

Våtrommet fremstår i normalt god stand, men aldersrelatert slitasje på skjulte tetningsdetaljer og utstyr vil foreligge etter ca. 12 års bruk. Erfaring og forskning viser at når en installasjon har vært i bruk i et visst antall år, vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke. Man må derfor være forberedt på at slitasje på tekniske installasjoner, membranløsninger og andre tetningsdetaljer kan inntreffe av aldersrelaterte årsaker.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite fliser i dimensjon 30 cm x 60 cm på veggflater. Malte plater med downlights i himling.
Ved bruk av fuktindikator mot flislagte veggflater i våtrommets dusj-sone der vannpåkjenningen er størst er det ikke registrert indikasjoner på fukt bak overflatene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er noe sår i flislagt veggflate som følge av at en installasjon, skap eller lignende er tatt ned/fjernet.
Noe bom er konstatert i flislagte overflater. Ved bom oppstår en hul lyd ved å knakke på flisen.
Dette skyldes mangelfull vedheft mellom flis og underlaget
Årsaken kan være at det er brukt for lite lim under flisen, eller at underlaget ikke er godt nok forbehandlet.
Vedheft mellom en flis og underlaget kan kontrolleres ved å banke lett på flisen.
Er det hulrom under flisen, hører man en hul lyd. (bom).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe hulrom under flisene utløser ikke skader så lenge limet holder flisene på plass.
Hvis større deler av flisarealet er uten god vedheft, betraktes det som en mangel som kan resultere i, eller har resultert i skade.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Sorte fliser i dimensjon 30 cm x 30 cm med nedstøpt varmekabel.
Ved bruk av nivelleringsutstyr er det konstatert at høydeforskjell fra flislagt gulv ved dørterskel til topp slukrist er ca. 30 mm.
Dusjsonen er nedsenket, og høydeforskjell fra flislagt gulv ved terskel til kant ved nedsenket dusj-sone er ca. 10 mm.
Terskelhøyden er ca. 10 mm. I nedsenket dusj-sone er det markant fall mot sluket.
Kravet til høydeforskjell på 25 mm. fra topp membran ved dørterskel til topp slukrist er oppfylt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registert noe bom under enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke observert skader i form av riss eller sprekker i fuger. Noe hulrom under flisene utløser ikke skader.
I de tilfeller større deler av flislagt overflate er uten heldekkende vedheft til underlaget kan skader utvikles.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i plast. Ukjent membranløsning
Symptomer på fuktproblematikk er ikke registrert.
Aldersrelatert slitasje på membranløsning og tetningsdetaljer er sannsynlig etter ca. 12 års bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av sannsynlig levetid er tilbakelagt for sluk og membranløsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det foreligger ingen symptomer på lekkasjer eller annen svikt, men aldersrelatert slitasje vil foreligge etter ca. 11 års bruk.
Et baderom er sammensatt av komponenter og materialer som hver for seg har en spesiell funksjon og begrenset teknisk levetid. Levetiden bestemmes av en rekke ulike faktorer, som alder, påkjenninger, bruksintensitet og materialvalg.
Gulv i våtrom skal være vanntette. Gulvet må derfor ha et vanntett sjikt (membran) som skal hindre vannlekkasjer og fuktskader på underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Det er ikke registrert symptomer på lekkasjer eller andre negative forhold, men risiko for at uforutsette forhold kan inntreffe øker markant ved alder.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusj-sone, avgrenset med skille i herdet glass, montert i sorte aluminiumprofiler.
Vegg-montert klosett med innebygget cisterne, lekkasjesikret med åpning i flis under klosettskål.
Opplegg for vaskemaskin.
Skapinnredning med to glatte hvite fronter og heldekkende hvit servant.
Hylle og speil på vegg over servant.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Levetiden til sanitærutstyr varierer med materialkvalitet, bruksfrekvens og vannkvalitet. Utstyr som er i kontinuerlig bruk har sannsynlig levetid på omtrent 25 år eller noe mer. Levetiden kan forlenges ved å skifte komponenter med funksjonssvikt, men når installasjoner har vært i bruk et visst antall år vil sannsynligheten for funksjonssvikt øke markert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utstyret fungerer normalt godt i dag.
Slitasjesymptomer er skjult, og risiko for at skader med behov for utskifting kan inntreffe øker markant ved alder.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da inntrykket er at våtrommet er en ferdigprodusert modul med tettesjikt som vil ta skade av boring inn i konstruksjonen fra et tilstøtende rom. Symptomer på fuktproblematikk eller andre negative forhold er ikke registrert.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med fronter i hvit høyglans. Benkeplate i massiv eik med underlimt kum i rustfritt stål. Koketopp med induksjon, stekeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk til en separat kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vanntilførsel til utstyr i våtrom og kjøkkeninnredninger er installert med vannrør i rør i rør system.
Fordeler-skap for røropplegget er installert i vegg mellom entré/gang og våtrom.
Skapet er lekkasjesikret med siklemikk lavt på vegg mot kjøkken.

Generelt om rørsystemet:
Hovedkomponentene i et rør-i-rør-system er vannrør, varerør, fordelere, fordeler-skap og veggbokser. Vannrørene føres i varerør. Dette skal gjøre det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til fordelere i et sentralt plassert fordeler-skap. Varerørene skal gi sikker bortleding av eventuelt lekkasjevann og lede lekkasjevannet til fordeler-skapet før det går videre til sluk i rom med vanntett gulv.
Levetid for vannrør i plast, såkalte PEX-rør avhenger av den trykk- og temperaturbelastningen rørene blir utsatt for. Temperaturen er avgjørende for levetiden. Teoretisk levetid er mer enn femti år i en bolig med varmtvannstemperaturer opp mot 70 °C..

Fra og med byggteknisk forskrift av 1997 har det vært krav om at sanitærinstallasjoner skal være lette å skifte ut, og lekkasjer skal kunne oppdages raskt og ikke føre til unødig skade på andre installasjoner eller bygningsdeler. Rør-i-rør-systemer ble utviklet som en konsekvens av dette kravet.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne avløpsinstallasjoner til kjøkkeninnredning og utstyr i våtrom er installert med PVC materiale. Dokumentasjon for installasjonen er ikke tilgjengelig.
Forventet teknisk levetid for avløpsinstallasjoner er ca. 50 år, men varierer en hel del avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Stoffer i avløpsvannet kan føre til kjemiske påkjenninger på rørene som reduserer levetiden. Avløp fra kjøkken har derfor normalt kortest levetid. Avløpsrørene er for det meste lagt skjult i vegg eller nedstøpt i gulv. Den tekniske tilstanden til rør som er skjult i bygningskonstruksjonene er derfor vanskelig å kontrollere uten bruk av spesialinstrumenter Det er av den grunn funksjonen som ligger til grunn for valg av tilstandsgrad. Mulige feil ved monteringen, som foreløpig ikke har materialisert seg som svikt blir ikke fanget opp.
Styrken og levetiden til avløpsrør av plast minsker med stigende temperatur. Rør og rørdeler av plastmaterialer bør ikke belastes med vann over 60 °C i flere minutter. For normalt husholdningsavløp anses disse betingelsene å være oppfylt. Ved bruk av installasjoner med kokende vann i kjøkkeninnredninger bør velges avløpsrør i støpejern eller stål.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg er installert i bygningens leiligheter. Sentralt felles aggregat for installasjonen. Systemet begrenser luftfuktigheten innendørs for å hindre kondens og fuktskader. Energien utnyttes effektivt ved at varmen fra avtrekksluften overføres til den friske luften. Ventilasjonskanaler fordeler friskluften i leiligheten fra ventiler. Ventilator i kjøkken er tilknyttet en separat kanal utenom systemet for varmegjenvinning.
I kjøkken er det avtrekksventil for kontinuerlig avtrekk, montert på kanten av nedforet himling. I tillegg er det ventilator over koketopp, som er tilknyttet en separat kanal.
Balansert ventilasjon er pålagt ved forskrift i nye bygninger fra og med innføring av nye byggeforskrifter i 2010. Anlegget er ca. 11 år gammelt med lang sannsynlig restlevetid. Regelmessig rensing av kanaler og vedlikehold av mekaniske komponenter er nødvendig for å opprettholde god drift.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elektrisk oppvarming
Nedstøpt varmekabel i våtrom.

Grundig besiktigelse av varmekilder med analyser basert på bruk av måleinstrumenter er ikke gjennomført i forbindelse med denne rapporten.
Slitasjepunkter kan forekomme.
Generelt om nedstøpte varmekabler:
Levealder for varmekabel nedstøpt i betonggulv er i større grad avhengig av den massen den er nedstøpt i enn det antall år den har vært i bruk. Dersom kabelen er omsluttet av en godt herdet støpe-masse med korrekte blandingsforhold, som også er tilført tilstrekkelig med vann under herdeprosessen, så er levetiden svært lang. Dersom støpe-massen ikke er godt herdet, og det av den grunn er luftlommer i den, vil kabelens arbeidstemperatur bli for høy, og kabelbrudd vil kunne inntreffe. Dersom kabelbrudd med behov for utbedring/skjøting ikke er inntruffet et års tid etter at kabelen er installert kan det i de fleste tilfeller konstateres at betonggulvet kabelen ligger i er godt utført.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles tilførsel av varmt forbruksvann.
Sameiet har ansvar for vedlikehold og funksjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Hovedsikringer på 40 ampere.
Fordelingskurser:
En kurs på 25 ampere. Åtte kurser på 15 ampere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015 Anlegget er installert i forbindelse med oppføring av bygget, som ble ferdigstilt i 2015.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Det er ikke opplyst om annet enn at elektriske installasjoner er utført av registrerte foretak

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

   Anlegget er installert i 2015.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Det er ikke informert om slike forhold.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Det er ikke opplyst om at varmgang eller annen svikt ved boligens elektriske anlegg har inntruffet.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Inntrykket er at anleggets generelle tilstand er normalt god. Skjulte feil og mangler kan tidvis inntreffe på elektriske lavspenningsanlegg, og på generelt grunnlag anbefales en gjennomgang av en autorisert installatør.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

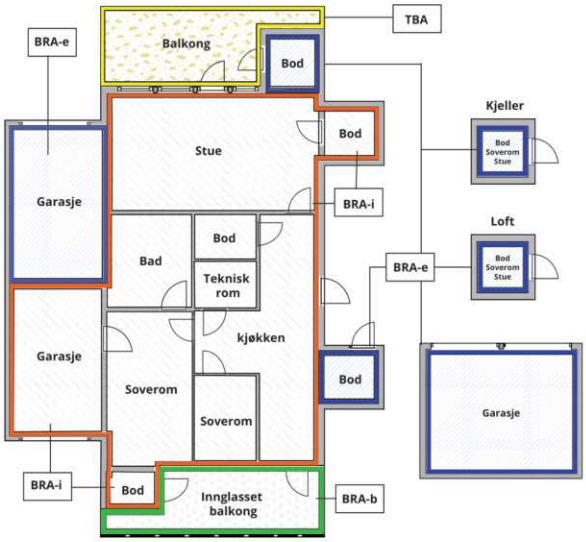
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	42			42	
SUM	**42**				
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad/wc/vaskerom		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet
Takhøyde i entré og våtrom, ca. 2,2 m.
Takhøyde i stue/kjøkken og soverom, ca. 2,4 m.
Det er etablert boder for leilighetene i kjeller.
Boden som tilhører denne leiligheten er ikke fremvist.
Størrelsen er ikke kjent.
Sannsynlig størrelse er ca. 5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Eksisterende planløsning er i samsvar med godkjent plantegning

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Det foreligger ikke observerte ulovligheter

Hans Petter Tangen
Haakon Tveters vei 9 A
0682 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Hans Petter Tangen	Takstingeniør
	Leieboer	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	772		12	403.2 m²	Elektronisk grunnbok	Eiet

Adresse
Nedre Vaskegang 4 B

Hjemmelshaver
Trongkleiv Katrine Stormyhr

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Boligsameiet Nedre Vaskegang 4	43 / 1249	USBL	916010192

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Toroms eierseksjon, beliggende på Grünerløkka, i etablert boligstrøk med bygårder og nyere blokker i kvartalsbebyggelse.

Adkomstvei

Adkomst til bygningen fra portrom mot Nedre Vaskegang

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Området er regulert til boligformål

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring mottatt pr e-post	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er innhentet fra elektronisk grunnbok	Gjennomgått		Nei
Teknisk etat		Diverse opplysninger er innhentet fra plan og bygningsetatens informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/OJ5127

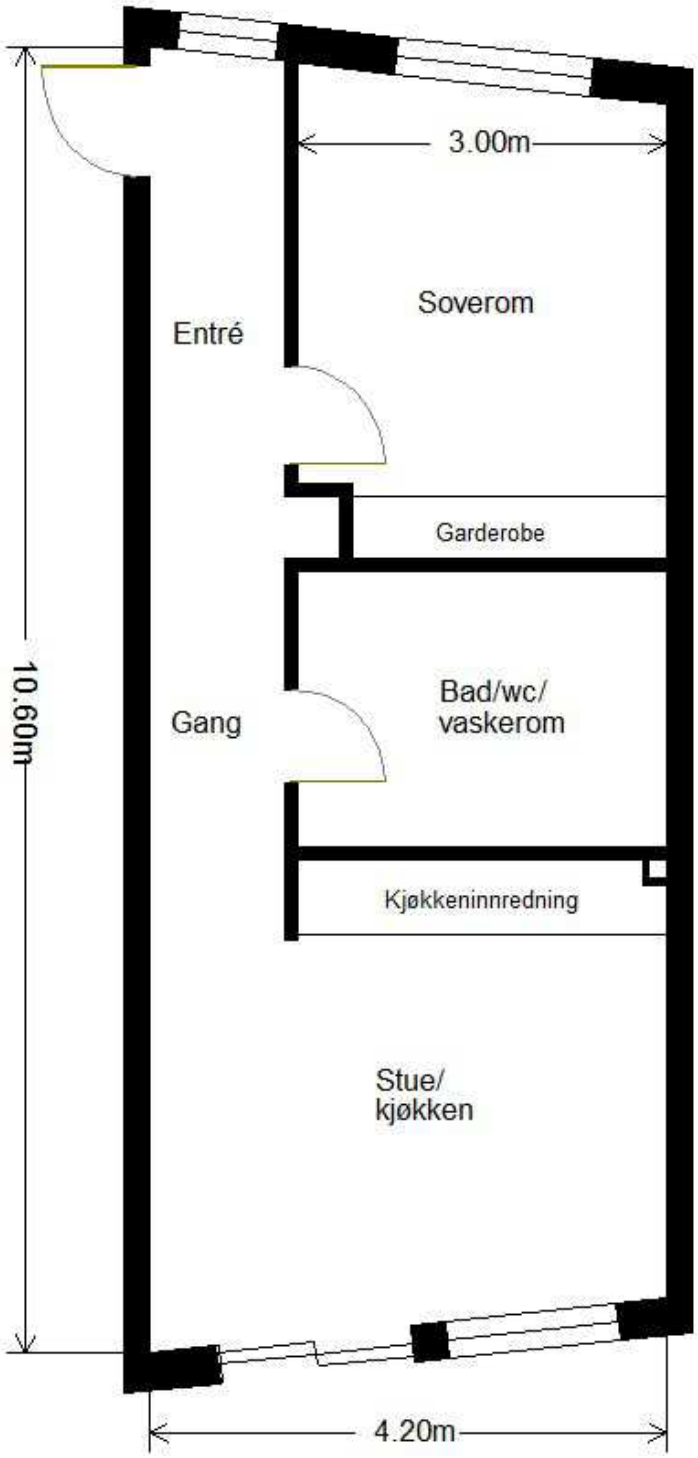
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Takstmann MNTF. Hans Petter Tangen
Mobil: 90 68 32 23



Nedre Vaskegang 4 B Seksjon nr. 12 3 etasje BRA- i 42 kvm.

enova

Energiattest



Adresse	
Nedre Vaskegang 4B, 0186 OSLO	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271469**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300111618**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **772**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **43,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **43,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
147,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
147,09 kWh/m²	**6 325 kWh**



Nedre Vaskegang 4B, 0186 OSLO

Detaljering

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

Nedre Vaskegang 4B, 0186 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo		Vår ref.:	653/12	Fødselsdato eier:	02.05.1988
NEDRE VASKEGANG 4		Type:	Boligsameie		
0186 OSLO		Eiere:	Katrine Trongkleiv		
Organisasjonsnr:	916 010 192	Seksjonsnr:	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 065

Felleskostnader:	Bredbånd	202
	Felleskostnader, drift	2 863

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Joar Sindre Eirik Ravn
Adresse:	Nedre Vaskegang 4 B
Postnr/-sted:	0186 OSLO
Telefon:	Mob.: 40059582
E-post:	nedrevaskegang4@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	657
Annen formue:	18 940	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2014		
Gårds/bruksnr:	208/772 - seksjon:12		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	403.2

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1124481

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Parkering: Normal gateparkering etter gjeldene bestemmelser

Felleskostnadene er inkludert varmtvann, tv/internett, forsikring, forretningsførsel og generell drift.

Moderne boliggård over 5/6 plan med heis. Deler en del utgifter med sameiet Nedre Vaskegang 2 som felles heis, inngang, felles takterrasse og søppelrom

Sameiet består av 24 seksjoner

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Boligopplysninger:

Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo	Vår ref.:	653/12	Fødselsdato eier:	02.05.1988
NEDRE VASKEGANG 4	Type:	Boligsameie		
0186 OSLO	Eiere:	Katrine Trongkleiv		
Organisasjonsnr: 916 010 192				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Husordensregler i sameiene Nedre Vaskegang 2 & 4

1. BRUK AV LEILIGHETEN

1.1. Generelt om bruken av bygget

Leilighetene skal kun brukes som bolig, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller annen ulempe.

1.2. Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 23.00.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00 på hverdager. Banking og boring er ikke tillatt etter kl.17.00 på lørdager. Det er ikke tillatt å banke, bore o. l på søndager og helligdager.

Ved større utbedringer eller omfattende vedlikehold skal naboene og styret varsles.

Dersom det skal arrangeres større sammenkomster eller fest skal dette varsles enten på oppslagtavlen nede eller post i Facebookgruppen til sameiet. Det må legges ved mobilnummer slik at det er mulig å få kontakt med den som arrangerer festen.

For takterassen, se eget avsnitt.

1.3. Økonomisk virksomhet

For økonomisk virksomhet i leiligheten som kan medføre sjenanse for andre beboere, f.eks musikkundervisning, må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

1.4. Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlig rørledninger og avløpsrør.

1.5. Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc må det bare brukes dopapir.

Ved renhold av vask og sluk må det ikke benyttes midler som kan skade rørene.

1.6. Frostskader

Alle rom må holdes oppvarmet så vannet ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e. l. er leilighetseieren ansvarlig for.

1.7. Lekkasjer og stoppekraner

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle e. l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

1.8. Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboleilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

Det er ikke tillatt å gjøre justeringer for ventilasjonsanlegget i den enkelte leiligheten, da dette er et balansert fellesanlegg. De som bryter dette forbudet vil bli ilagt eventuelle kostnader i forbindelse med dette.

1.9. Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

1.10. Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller gjennom dør ut til svalgang. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

1.11. Tørking, lufting, risting av tøy

Risting og banking av tepper må utføres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre som bor i sameiet.

Lufting av klær el. Skal ikke skje på svalgang når dette er fellesareal med tilkomst til flere leiligheter.

1.12. Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Det er installert røykdetektor i hver leilighet. Det er svært viktig at detektorene ikke tildekkes, frakobles eller på annen måte forandres på fordi dette kan føre til at den enkelte alarm ikke fungerer som den skal.

Alle beboere skal gå ut av leilighetene hvis brannalarmen utløses. Heisen skal ikke brukes ved alarm, ta trappen. Det er ikke tillatt å slå av brannalarmer uten at noen som bor i leiligheten som har utløst alarmen har meldt i fra om at det ikke er brann. Brannpanelet befinner seg i første etasje i trappeløpet i NVG2 og i NVG4. Der står det info om hvilken brannalarm som er utløst. Dersom ingen dukker opp kan man velge mellom å undersøke området selv eller ringe brannvesenet. Alarmen skal ikke skrus av før det er avklart om det brenner på det området/leiligheten hvor brannalarmen er utløst. Dersom det er tegn på at det ikke er falsk alarm skal brannvesenet varsles straks. (Brannsystemet varsler ikke brannvesenet automatisk)

1.13. Aktiviteter som kan føre til brann

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i bolig, boder eller på andre fellesarealer. Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f.eks. bruk av levende lys, røyking etc.

1.14. Grilling

Det er ikke tillatt å benytte egen grill på sameiets fellesareal.

1.15. Røyking

Det er ikke tillatt å røyke på svalgangene. Det settes opp felles askebeger ute i indre gårdsrom og på takterassen, som skal benyttes til å kaste røyken.

Det er viktig at askebegrene brukes, siden sneiper blokkerer slukene i gårdsrommene.

2. UTLEIE OG UTLÅN AV LEILIGHETEN

2.1 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligsameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og bortlån av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av beboerne. Leilighetseier skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar ett papireksemplar av nærværende husordensregler ved overtakelsen av leieforholdet.

2.2 Varsel om utleie

Styret skal motta informasjon om alle leietakere slik at styret har oversikt over beboere og enkelt kan komme i kontakt med dem. For Nedre Vaskegang 2 skal dette sendes til styret.nedrevaskegang2@gmail.com, og for Nedre Vaskegang 4 skal dette sendes til styret.nedrevaskegang4@gmail.com.

3. LEILIGHETEN UTVENDIG

3.1 Ensartet fasade

Ingen kan gjøre endringer på fasaden uten sameiets og styrets godkjennelse.

4. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

4.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, barnevogn, kjelker, ski, o.l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene, korridorene og svalgangene. Det er ikke tillat å lagre eller montere gjenstander i oppgang, gang, svalgang eller annet fellesareal.

4.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring av eiendeler.

4.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

4.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e. l. på eiendommens fellesarealer.

I søppelrommet skal det sorteres mellom papp og restavfall. I dunker for restavfall skal det brukes blå poser for plast, grønne for matavfall og vanlige poser for annet restavfall.

Hvis det skulle være fullt i beholderne må man selv lagre eller kvitte seg med avfallet/ pappen. Det skal ikke settes ved siden av beholderne.

Glass, metal og andre gjenstander skal ikke kastes i søppelrommet men kastes ved returstasjoner rundt om i byen. Nærmeste returstasjon ligger øverst i bakken fra Nedre Vaskegang.

4.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller eller annet fellesareal ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

4.7 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighets-eiers oppgave.

5. DØRER

5.1 Ytterdører, porter og porttelefon

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal alltid holdes låst. Ytterdørene skal ikke stå åpne for lufting. Døren inn til bodene skal alltid holdes låst.

Hensikten med porttelefon er å hindre uvedkommende adgang inn i blokka. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene. Hvis noen man ikke vet hvem er ringer på ens private porttelefon, er det ikke tillatt å slippe vedkommende inn.

Inngangsportene til bygget skal ikke settes i åpen posisjon uten tilsyn.

Loddselgere og andre selgere skal avkreves legitimasjon. Hvis man ønsker å slippe selgere inn, skal man forsikre seg om at de er ute i det ærend de sier at de er.

5.2 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

5.3 Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

6. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Det er selvsagt ikke lov å holde husdyr som kan utgjøre en fare for andre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene skal føres i bånd på fellesarealene. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på fellesarealene. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel sameiets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

7. ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av eier selv eller personer som er på eiendommen på grunn av leilighetseieren (gjester, håndverkere med fler).

8. TAP AV NØKLER

8.1 Tap av systemnøkler skal meldes til styret.

8.2 Det er ikke lov å kopiere systemnøkler uten styrets samtykke.

8.3 Ta kontakt med styret på e-post for å få bestilt ny/ekstra nøkler.

9. REGLER FOR BRUK AV TAKTERASSEN

9.1 Bruk

Takterrassen innbyr til mange aktiviteter, men pass på så din bruk ikke stenger andre ute. Enhver eier/beboer plikter å påse at fellesområdene brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre.

Takterassen er i utgangspunktet forbeholdt beboere og kan ikke reserveres.

Det er som hovedregel ikke tillatt å medbringe flere enn 6 gjester på takterassen. Dersom det er en spesiell anledning hvor det er ønskelig å ta med flere må det sendes varsel om dette til styrets e-post i forkant. Formålet med denne bestemmelsen er at styret får oversikt over bruken av takterassen.

Det er ikke tillatt å ha gjester som oppholder seg på takterassen uten tilsyn fra beboeren som har invitert dem.

9.2 Opprydding

Alle som bruker takterrassen må rydde opp etter seg. Takterassen skal etterlates ryddig og ren. Legg putene fra utemøblementet i putekassene. Pass på at det ikke etterlates sigarettsneiper, tomgods og/eller avfall. Dersom noe er sølt må dette vaskes bort.

9.3 Musikk & andre støyende aktiviteter

Det skal være alminnelig ro på takterassen mellom kl. 23:00 og 08:00. Husk at lyden fra takterassen høres godt hos de som har vinduer ut mot bakgården.

Det forventes at man holder seg til vanlig innestemme når man oppholder seg på takterassen.

Dersom flere beboere oppholder seg på terassen skal det ikke spilles musikk med mindre man får samtykke fra alle. Lydnivået må holdes fornuftig slik at man fortsatt kan bruke innestemme.

9.4 Møbler

Alle møbler på takterassen må behandles med varsomhet. Dersom det oppstår skader skal styret varsles straks. Dersom møblene omrokkeres må de flyttes tilbake når man forlater takterassen.

9.5 Ytterdørene til takterassen

Dørene skal lukkes når man forlater takterassen.

9.6 Dyr

Dyr kan medbringes, men disse må holdes i bånd og forlate takterassen dersom andre beboere ber om det. Det er ikke tillatt å bruke takterassen som lufteplass. For øvrig gjelder punkt 6 også på takterassen.

9.7 Røyking

Dersom det røykes må det vises hensyn til andre.

Røyken skal stumpes forsvarlig. Askebeger som står på takterassen skal benyttes, eller man skal ta med eget. Det skal ikke stå igjen andre askebegre enn sameiets eget.

9.8 Grilling

Per punkt 1.14 er det forbudt å bruke medbrakt grill på takterassen. Vi har felles gassgrill som alle kan bruke. Dersom det er tomt for gass kan du ta med flasken, dra til nærmeste bensinstasjon som selger propan, og bytte den inn i en full tank. Ta vare på kvitteringen og lever denne til styret for å få refundert pengene. Hvis du selv ikke har tid til å kjøpe ny gass, gi beskjed til styret og/eller skriv på sameiets Facebookgruppe.

Styret kan kontaktes på:

Styret.nedrevaskegang4@gmail.com

Styret.nedrevaskegang2@gmail.com

Disse husordensreglene er enstemmig vedtatt av begge styrene i sameiene Nedre Vaskegang 2 & 4 på felles styremøte 25.10.17.

VEDTEKTER FOR SAMEIET NEDRE VASKEGANG 2 OSLO

Org. nr. 916 010 192

Endret i årsmøte 23. april 2018, og sist endret i årsmøte 22. april 2024

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo.

Sameiet består av eiendommen gnr 208 bnr 772 i Oslo kommune. Sameiet består av 24 eierseksjoner, hvorav samtlige er boligseksjoner.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamming, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige.

4. Seksjonseieres bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Seksjonseieres bruksrett til eiendommens parkeringsplasser

Bruksretten til eiendommens parkeringsplasser skal ligge hos eier av gnr. 208, bnr. 771, seksjon 1, så langt, og i så lang tid som loven tillater det, jf. eierseksjonsloven § 19, femte ledd og § 22, hvilket presiseres til 60 år regnet fra 16.07.2015, eller det avtales annerledes.

Bruksberettiget til parkeringsplassene skal forestå vedlikehold og utgifter som faller på parkeringsplassene, men samtidig kunne betinge seg leie for plassene. Alternativt kan bruksberettiget til parkeringsplassene bestemme at bruksretten til en eller flere parkeringsplasser skal kunne selges til seksjonshaverne.

6. Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere. Alt indre vedlikehold av bruksenheten, samt vedlikehold av eventuelt utendørsareal som inngår i bruksenheten, besørges og bekostes av den enkelte seksjonseier.

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på hovedledningsnettet, sikringsskapet og elektriske ledninger for i bruksenheten, vindusglass, samt utvendige deler av bruksenhetens vinduskarmer, vindusrammer, inngangsdør(er) samt innvendige flater av eventuell balkong.

Vedlikehold av tomten og fellesarealene og anlegg besørges og bekostes av sameiet. Dette omfatter også stell og renhold mv. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

7. Rettslig rådighet

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

8. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseiere etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Fellesutgifter fordeles mellom seksjonseiere etter følgende retningslinjer:

Forsikringspremie, forretningsførsel og felles utgifter til vedlikehold av bygningens fasade og tak utenfor den enkeltes seksjon, fordeles i forhold til sameiebrøk.

Eventuell eiendomsskatt, renovasjon og andre kommunale gebyr vil så langt det er mulig søkes å få fakturert til hver enkelt seksjon direkte fra Oslo kommune. Inntil en slik ordning er etablert, vil utgiftene hertil bli å fordele i samsvar med sameiebrøk.

Økt forsikringspremie som skyldes investeringer i enkelte seksjoner, blir særskilt å belaste disse.

Utgifter tilknyttet fellesstrøm, vaktmester, vedlikehold og snømåking, uteareal herunder beplanting, gårdslys, oppvarming osv., fordeles på seksjonene i forhold til sameiebrøk.

Eventuelle utgifter tilknyttet til internett/TV fordeles likt på alle boligseksjoner.

Kostnader til heis skal fordeles likt mellom sameiet Nedre Vaskegang 4 og sameiet Nedre Vaskegang 2. Innad i sameiet skal kostnadene fordeles etter sameiebrøk på alle boligseksjonene. Næringsseksjonen i Nedre Vaskegang 2 er fritatt for kostnader til heis.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av styre til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning (vedlikeholdsfond).
Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseiere etter sameiebrøken.

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.

9. Seksjonseieres ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

Årsmøtet

9-1. Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2. Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseiere i fellesskap,
d. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,

g. tiltak som har sammenheng med seksjonseieres bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseiere på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader, og

h. endring av vedtektene (når ikke loven eller vedtektene stiller strengere krav).

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter eller begrensninger i den rettslige rådighet, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

9-3. Årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Ordinært årsmøtet skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.4 Innkalling til årsmøtet

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøtet kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseieres felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseiere om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

9-5. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,

a. behandle styrets årsberetning,
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
c. velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøtet sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøtet til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

9-6. Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseiere.

10. Valg av styre

10-1. Antall styremedlemmer og valg av styret

Ved valg av nytt styre skal det bestå av tre personer, valgt av årsmøtet. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Styret er bemyndiget i alt som vedrører den daglige ledelse av eiendommen. Styret forplikter selskapet utad ved det samlede styrets underskrift.

Styret kan utferdige begrensede spesialfullmakter, herunder til en ansatt eller engasjert forretningsfører

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute.

Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlem av styret.

10-2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styreprotokollen skal være tilgjengelig for årsmøtet.

10-3. 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 vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

10-4. Styrets beslutningsmyndighet

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

11. Forretningsfører

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.

12. 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.

13. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styreleder og ett styremedlem representerer seksjonseiere og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseieres felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseiere på samme måte som styret.

14. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøtet.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

16. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

17. Panterett for seksjonseieres forpliktelser

De andre seksjonseiere har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjennelse fra styret.

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen må ikke utføres uten samtykke fra årsmøtet med to tredjedels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a. Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjennelse.

19. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke sette kortene enn 6 måneder.

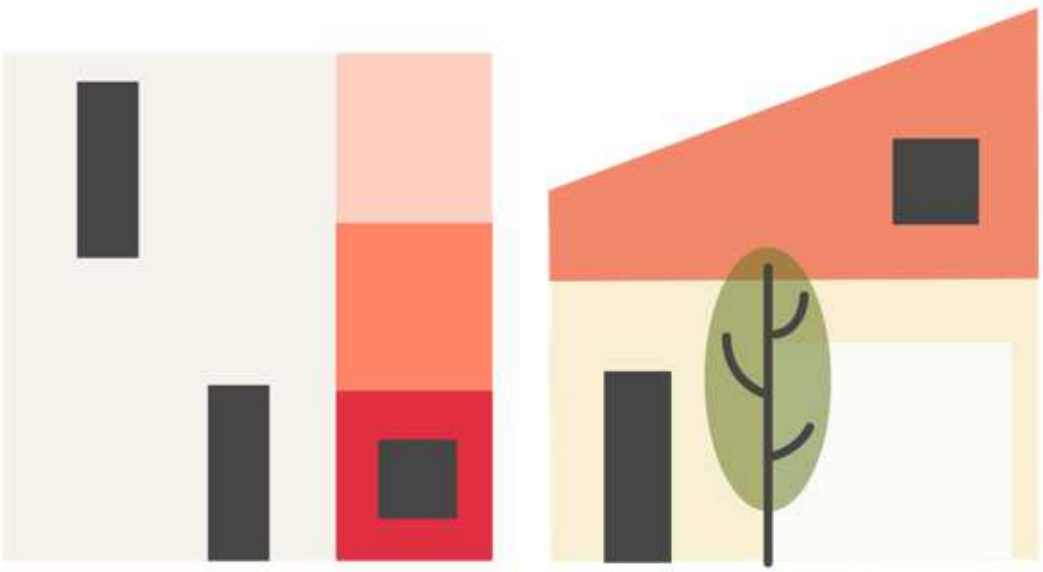
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 39.

20. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

21. Elektronisk kommunikasjon internt i sameiet

All kommunikasjon mellom styret og seksjonseier foregår per e-post. Det er den enkelte eier sitt ansvar at styret har riktig e-post til enhver tid.



INNKALLING 2026

Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo

Tirsdag 24.03.2026 kl. 17:00

Usbl, Arbeidersamfunnets pl. 1, Oslo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo

Møtet finner sted tirsdag 24.03.2026 kl. 17:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets pl. 1, Oslo

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 100 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Joar Sindre Eirik Ravn, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jakob Haarr Jølstad, Valgt fra 22.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Amalie Kaarud, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Lotta Ottosen, Valgt fra 07.04.2025, Valgt for 1 år

5.1 Valg av styreleder

Joar Sindre Eirik Ravn ble valgt for 2 år i 2024, og er på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Jakob Haarr Jølstad ble valgt for 2 år i 2024, og er på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Lotta Ottosen ble valgt for 1 år i 2025, og er på valg.

5.4 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**516 556**	**525 421**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	26 166	-8 865
B. Endring arbeidskapital	**26 166**	**-8 865**
C. Arbeidskapital	**542 722**	**516 556**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	786 718	625 464
Kortsiktiggjeld	-243 996	-108 908
C Arbeidskapital	**542 722**	**516 556**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 056 120	1 146 840	1 056 000	1 056 110
Sum leieinntekt		**1 056 120**	**1 146 840**	**1 056 000**	**1 056 110**
Andre inntekter					
Tilskudd	2	20 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	0	2 130	0	0
Sum annen inntekt		**20 000**	**2 130**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 076 120**	**1 148 970**	**1 056 000**	**1 056 110**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	12 690	9 870	10 000	14 100
Styrehonorar	4	90 000	70 000	90 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		171 372	145 284	200 000	186 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	83 923	94 677	109 000	95 000
Kommunale avgifter/renovasjon		167 571	126 740	150 000	170 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	3 548	18 137	0	2 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 062	3 059	6 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	216 702	331 351	155 000	118 000
Revisjonshonorar		6 125	5 476	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		71 892	69 193	71 000	75 000
Andre honorar	9	15 958	4 126	6 000	15 000
Kontorkostnad		125	1 950	2 000	0
TV/bredbånd		65 864	132 424	58 000	74 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	762	0	0
Kontingenter og gaver		2 200	4 260	2 000	2 000
Forsikringer		141 299	150 568	130 000	154 000
Andre kostnader	10	15 720	8 229	7 000	6 000
Sum kostnad		**1 069 051**	**1 176 105**	**1 001 000**	**1 023 100**
Driftsresultat		**7 069**	**-27 135**	**55 000**	**33 010**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		19 097	18 270	0	0
Netto finansposter		**-19 097**	**-18 270**	**0**	**0**
Årsresultat		**26 166**	**-8 865**	**55 000**	**33 010**
Overført sameiekapital		26 166	-8 865	0	0
SUM OVERFØRINGER		**26 166**	**-8 865**	**0**	**0**

Balanse 2025 Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		3 065	0
Kundefordringer		16 325	16 992
Andre kortsiktige fordringer		103 330	59 874
Forskuddsbetalte kostnader		55 401	50 740
Innestående konsernkonto og bank		608 598	497 859
Sum omløpsmidler		**786 718**	**625 464**
SUM EIENDELER		**786 718**	**625 464**

Balanse 2025 Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		542 722	516 556
Sum opptjent egenkapital		**542 722**	**516 556**
Sum egenkapital	**11**	**542 722**	**516 556**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 465	34
Leverandørgjeld		240 531	108 875
Sum kortsiktig gjeld		**243 996**	**108 908**
Sum gjeld		**243 996**	**108 908**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**786 718**	**625 464**

Sted:_____ Dato:_____

Joar Sindre Eirik Ravn	Amalie Kaarud	Jakob Haarr Jølstad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 24 boligseksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr. 208, b.nr. 772 i Oslo kommune. Eiertomt på 403,2 kvm.
IF skadeforsikring - 1124481

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	997 944	997 944
3620 Bredbånd	58 176	148 896
Sum	**1 056 120**	**1 146 840**

Note 2 - Tilskudd

Mottatt 20 000,- fra Usbl's bomiljøfond

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	2 130
Sum	**0**	**2 130**

Note 4 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	9 870
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	90 000	70 000
Sum	**102 690**	**79 870**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	45 758	37 748
6340 Heisalarm	1 193	863
6341 Brannalarm	2 244	0
6360 Annet renhold	0	18 625
6361 Fast renhold	23 713	26 908
6362 Skadedyrutryddelse	0	650
6364 Matteleie	2 870	4 736
6392 Containerleie/tømming	0	1 445
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	8 145	3 702
Sum	**83 923**	**94 677**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	2 822	7 250
6420 Lisens epost i Bonabo	726	10 887
Sum	**3 548**	**18 137**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	1 067	0
6540 Inventar	400	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 966	95
6552 Driftsmateriell	629	2 964
Sum	**4 062**	**3 059**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	73 532	70 521
6611 Vedlikehold heiser	36 774	28 620
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 286	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	9 228	35 902
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	63 980
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	2 236	10 221
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	85 000
6648 Vedlikehold dører og porter	2 497	18 392
6663 Vedlikehold ventilasjon	78 149	18 716
Sum	**216 702**	**331 351**

Note 9 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 458	4 126
6730 Teknisk honorar	12 500	0
Sum	**15 958**	**4 126**

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	1 813	1 650
7719 Møter, div. styret	0	1 641
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 900	1 800
7770 Betalingskostnader	1 129	963
7772 Omkostninger inkasso	0	35
7773 Omkostninger innkreving	2 137	2 140
7790 Andre kostnader	8 741	0
Sum	**15 720**	**8 229**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	516 556	26 166	542 722
Sum opptjent egenkapital	**516 556**	**26 166**	**542 722**
Sum egenkapital	**516 556**	**26 166**	**542 722**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo

Styreleder	Joar Sindre Eirik Ravn (sign.)	25.02.2026
Styremedlem	Jakob Haarr Jølstad (sign.)	19.02.2026
Styremedlem	Amalie Kaarud (sign.)	23.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: F7SZE-EWCYK-RBNOT-F5TJI-5WJCM-LI6LM

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F7SZE-EWCYK-RBNOT-F5TJI-5WJCM-LI6LM

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:07:06 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: F7SZE-EWCYK-RBNOT-F5TJI-5WJCM-LI6LM

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Joar Sindre Eirik Ravn
Styremedlem, Jakob Haarr Jølstad
Styremedlem, Amalie Kaarud
Varamedlem, Lotta Ottosen

Styret i Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 916010192

Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1124481. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Perioden 2025-2026 har som tidligere vært preget av arbeide med vedlikehold på anlegg og infrastruktur. Vi har ferdiggjort prosjekt på takterrassen med oppgradering av inventar og møblement, slik at denne er klar og fornyet til fremtidige sesonger, vi har jobbet med heis for å få til mest mulig pålitelig drift. Vi har jobbet med ventilasjonsanlegg, der ulike deler av denne har blitt byttet grunnet defekter. For tiden jobbes det med sikringene til kjøkkenvifter på enkelte kurser, for å få disse til å gå regelmessig. Vi har sjekket ulike alternativer til noen av serviceavtalene våre, bl.a. heis og nett, og ser aktuelt på tilbud for å bytte nettleverandør fra Telia til Fiberbredbånd om halvannet år, noe som ikke skal føre til merkostnader for sameiet eller eiere. Økonomien har nå vært tilfredsstillende over noen år, slik at det er mulig å evt sette i gang oppgraderinger eller innkjøp av løsninger til bygget i samarbeide med Nedre Vaskegang 2.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 24.03.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Ellen Baadstø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jakob Jølstad

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 4

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 4

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 90 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Joachim Smaamo ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Amalie Kaarud for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Tonje Bryn ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Lotta Ottosen for 1 år.

5.3 Valg av valgkomite

Styret har fungert som valgkomite siste i periode.

Vedtak:
Valgt ble: Styret.

Signaturer:

Møteleder Ellen Baadstø /s/ Protokollvitne Jakob Jølstad /s/

---------- ----------

Møteleder Protokollvitne



INNKALLING 2025

Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo

Mandag 07.04.2025 kl. 18:00
Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo

Tid og sted: Mandag 07.04.2025 kl. 18:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 Oslo

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.3 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 90 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Joar Sindre Eirik Ravn
Styremedlem, Jakob Haarr Jølstad
Styremedlem, Joachim Smaamo
Varamedlem, Tonje Bryn

5.1 Valg av medlemmer til styret

Joachim Smaamo ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

Forslag til vedtak: Styret forsøker å få inn nytt styremedlem for Joachim, da denne har solgt boligen sin. Det forsøkes å rekruttere nytt styremedlem blant beboerne. Såfremt dette ikke lykkes, vil styret finne eksternt styremedlem.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Tonje Bryn ble valgt for 1 år i 2024, og er på valg.

5.3 Valg av valgkomite

Styret har fungert som valgkomite siste i periode.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**525 421**	**209 423**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-8 865	315 998
B. Endring arbeidskapital	**-8 865**	**315 998**
C. Arbeidskapital	**516 556**	**525 421**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	625 464	664 903
Kortsiktiggjeld	-108 908	-139 482
C Arbeidskapital	**516 556**	**525 421**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 146 840	1 102 128	1 146 791	1 056 000
Sum leieinntekt		**1 146 840**	**1 102 128**	**1 146 791**	**1 056 000**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 130	2 667	0	0
Sum annen inntekt		**2 130**	**2 667**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 148 970**	**1 104 795**	**1 146 791**	**1 056 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	9 870	7 614	8 000	10 000
Styrehonorar	3	70 000	54 000	70 000	90 000
Driftskostnad					
Energikostnad		145 284	171 812	200 000	200 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	94 677	70 917	69 000	109 000
Kommunale avgifter/renovasjon		126 740	115 359	149 000	150 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	18 137	8 709	5 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	3 059	18 751	5 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	7	331 351	-35 649	166 000	155 000
Revisjonshonorar		5 476	5 230	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		69 193	65 648	68 000	71 000
Andre honorar	8	4 126	2 044	15 000	6 000
Kontorkostnad		1 950	0	0	2 000
TV/bredbånd		132 424	160 902	170 000	58 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		762	0	0	0
Kontingenter og gaver		4 260	1 990	2 000	2 000
Forsikringer		150 568	150 053	162 000	130 000
Andre kostnader	9	8 229	4 966	10 000	7 000
Sum kostnad		**1 176 105**	**802 347**	**1 104 000**	**1 001 000**
Driftsresultat		**-27 135**	**302 448**	**42 791**	**55 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		18 270	13 550	0	0
Netto finansposter		**-18 270**	**-13 550**	**0**	**0**
Årsresultat		**-8 865**	**315 998**	**42 791**	**55 000**
Overført sameiekapital		-8 865	315 998	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-8 865**	**315 998**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		16 992	26 290
Andre kortsiktige fordringer		59 874	61 420
Forskuddsbetalte kostnader		50 740	74 693
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		497 859	502 500
Sum omløpsmidler		**625 464**	**664 903**
SUM EIENDELER		**625 464**	**664 903**

Balanse 2024 Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		516 556	525 421
Sum opptjent egenkapital		**516 556**	**525 421**
Sum egenkapital	**10**	**516 556**	**525 421**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		34	0
Leverandørgjeld		108 875	122 986
Annen kortsiktig gjeld		0	16 496
Sum kortsiktig gjeld		**108 908**	**139 482**
Sum gjeld		**108 908**	**139 482**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**625 464**	**664 903**

Sted:_____ Dato:_____

Joar Sindre Eirik Ravn Styreleder	Jakob Haarr Jølstad Styremedlem	Joachim Smaamo Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 24 boligseksjoner.

Eiendommer er oppført på g.nr. 208, b.nr. 772 i Oslo kommune. Eiertomt på 403,2 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring - polisenr. SP1124481.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	997 944	953 232
3617 Felleskostnader TV/ bredbånd	0	148 896
3620 Bredbånd	148 896	0
Sum	**1 146 840**	**1 102 128**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	2 130	0
3999 Andre inntekter	0	2 667
Sum	**2 130**	**2 667**

Konto 3990 - gjelder en kreditnota fra tidligere år som er tilbakebetalt i 2024

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	7 614
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	70 000	54 000
Sum	**79 870**	**61 614**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	37 748	34 712
6340 Heisalarm	863	2 581
6360 Annet renhold	18 625	5 469
6361 Fast renhold	26 908	24 740
6362 Skadedyrutryddelse	650	0
6364 Matteleie	4 736	3 030
6392 Containerleie/tømming	1 445	387
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 702	0
Sum	**94 677**	**70 917**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	7 250	0
6420 Lisens Bevar vedlikehold, Epost i Bonabo og domene	10 887	8 709
Sum	**18 137**	**8 709**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	95	18 671
6552 Driftsmateriell	2 964	80
Sum	**3 059**	**18 751**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	70 521	0
6611 Vedlikehold heiser	28 620	64 036
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	35 902	9 228
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	63 980	-131 585
6641 Malerarbeider	10 221	2 290
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	85 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	18 392	20 382
6663 Vedlikehold ventilasjon	18 716	0
Sum	**331 351**	**-35 649**

Note 8 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 126	2 044
Sum	**4 126**	**2 044**

Konto 6714 gjelder viderefakturering til NVG 2, bevar vedlikehold, innkalling til årsmøte og e-post i portalen.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 650	2 089
7719 Møter, div. styret	1 641	0
7720 Årsmøte	1 800	1 600
7770 Betalingskostnader	963	954
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7773 Omkostninger innkreving	2 140	323
Sum	**8 229**	**4 966**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	525 421	-8 865	516 556
Sum opptjent egenkapital	**525 421**	**-8 865**	**516 556**
Sum egenkapital	**525 421**	**-8 865**	**516 556**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo

Styreleder	Joar Sindre Eirik Ravn (sign.)	27.02.2025
Styremedlem	Jakob Haarr Jølstad (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Joachim Smaamo (sign.)	24.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: 6ZC7A-WPKIT-1MBXJ-B7QTG-LX5IZ-ELPVU

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 6ZC7A-WPKIT-1MBXJ-B7QTG-LX5IZ-ELPVU

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-03 09:26:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 6ZC7A-WPKIT-1MBXJ-B7QTG-LX5IZ-ELPVU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Joar Sindre Eirik Ravn
Styremedlem, Jakob Haarr Jølstad
Styremedlem, Joachim Smaamo
Varamedlem, Tonje Bryn

Styret i Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 916010192

Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1124481. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Nedre Vaskegang 4 Oslo har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Service på ventilasjonsanlegg
- Service på heis
- Utskiftning av brannslukningsapparater

Styrets arbeid

Denne styreperioden har igjen fortrinnsvis bestått av service på ulike fellesanlegg som heis, portåpner, ventilasjonsanlegg, brannalarm osv for å få disse til å drifte mest mulig stabilt for eierne. Det har også vært et mål å spare enda mer kapital opp på konto, for større utgifter og vedlikehold i fremtiden, slik at vi ikke trenger ta opp gjeld for dette. Dette har i høy grad lykkes, med måtehold i utgifter og pengebruk. I tillegg har vi sagt opp avtale om TV, slik at felleskostnader nå bare dekker over drift av bygget samt felles bredbåndsnett. Dette har også gitt en besparelse i felleskostnader for alle eiere.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 07.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Nedre Vaskegang 4B

Nabolaget Oslo sentrum øst - vurdert av 363 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	24 min 2 km
Hersleb videregående skole	5 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min 0.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	3 min 0.3 km
Nybrua Linje 11N, 12N	3 min 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	39 min

BARNEHAGER

Grønland Urtehagen barnehager (1-5... 87 barn	5 min 0.4 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km
Lille Grønland barnehage (1-2 år) 25 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Trondheimsveien	5 min
Joker Schous Plass	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	9 min
Apotek 1 Legevakten	4 min
Grünerløkka Vinmonopol	9 min

SPORT

Elgsletta Aktivitetspark	3 min
Hangar'n idrettshall	4 min
Harald's Gym	3 min
SATS Schous plass	5 min

«3 minutter til Flytoget, 2 minutter til Youngstorget, 4 minutter til Blå»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

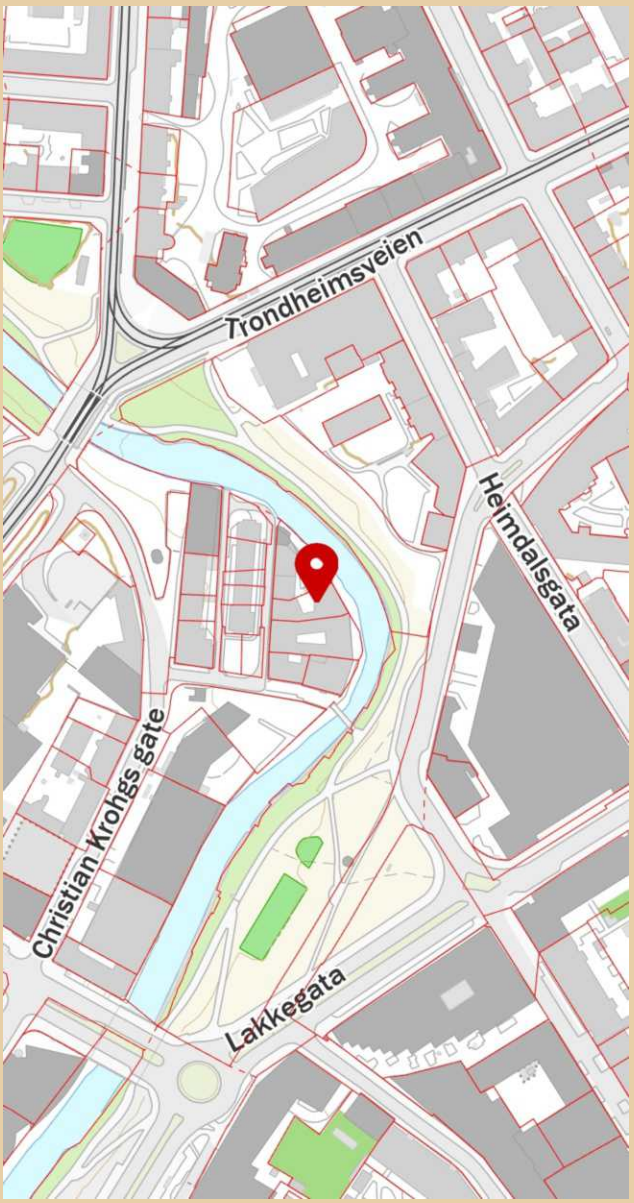
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

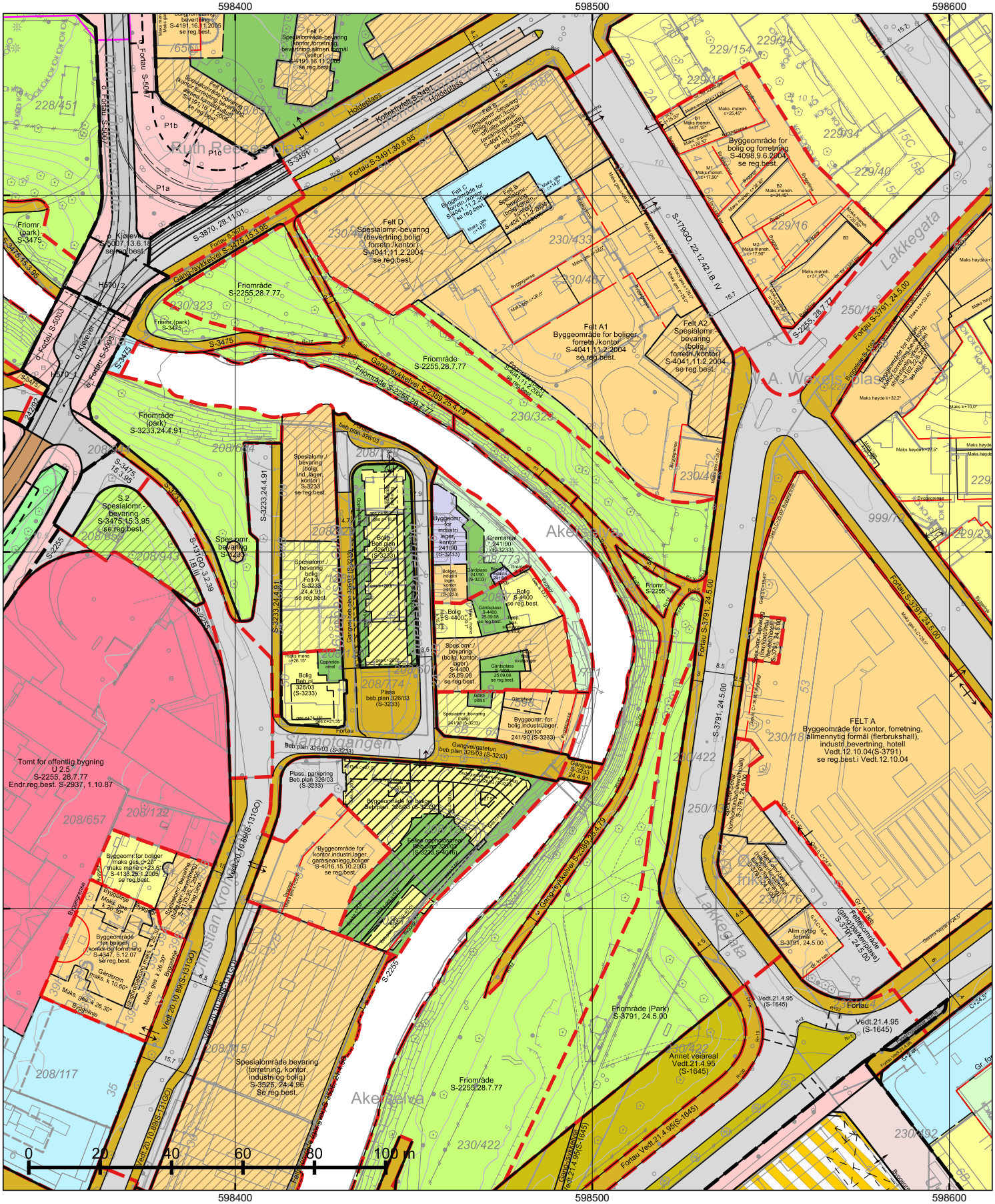
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Trikk



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

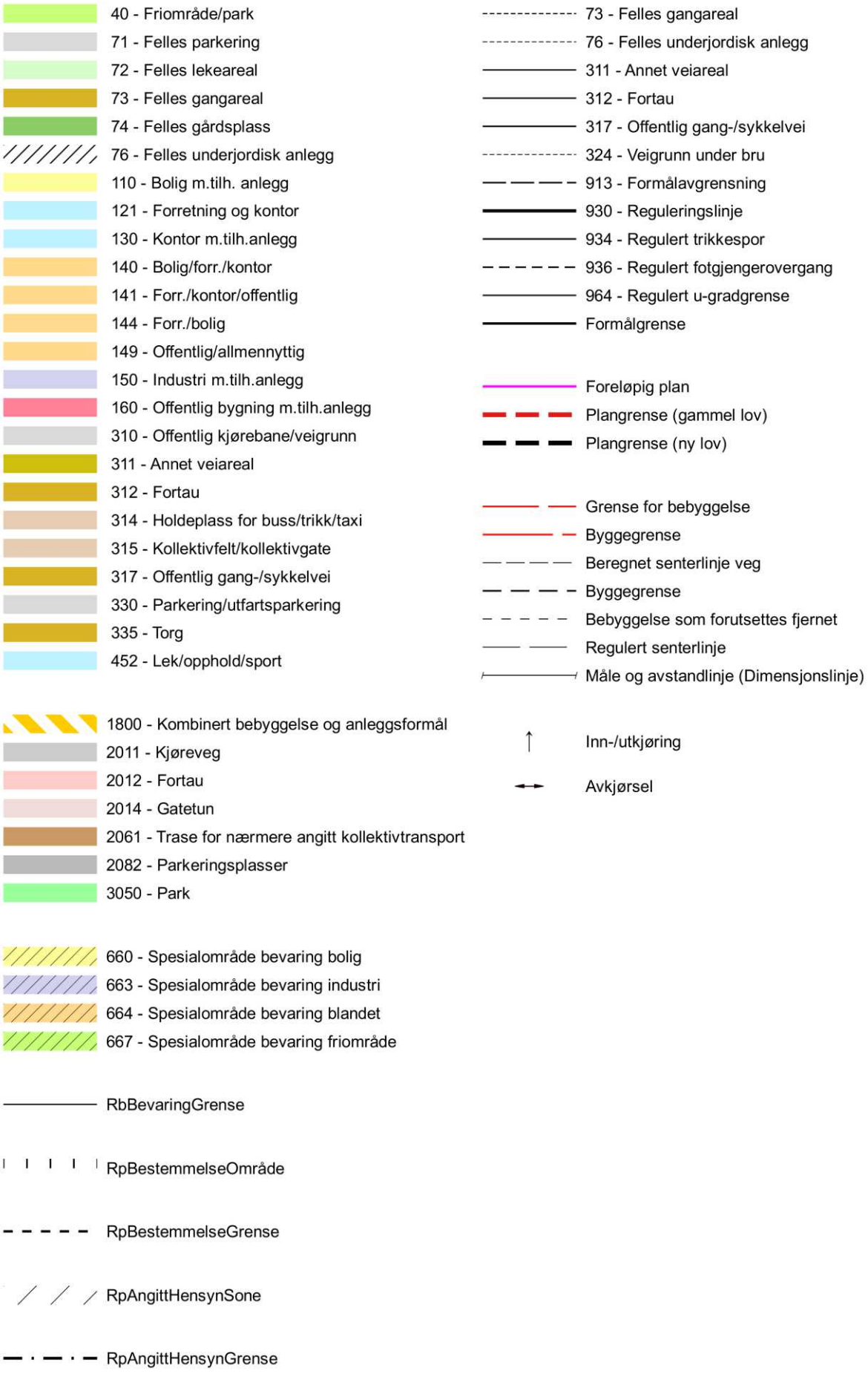
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

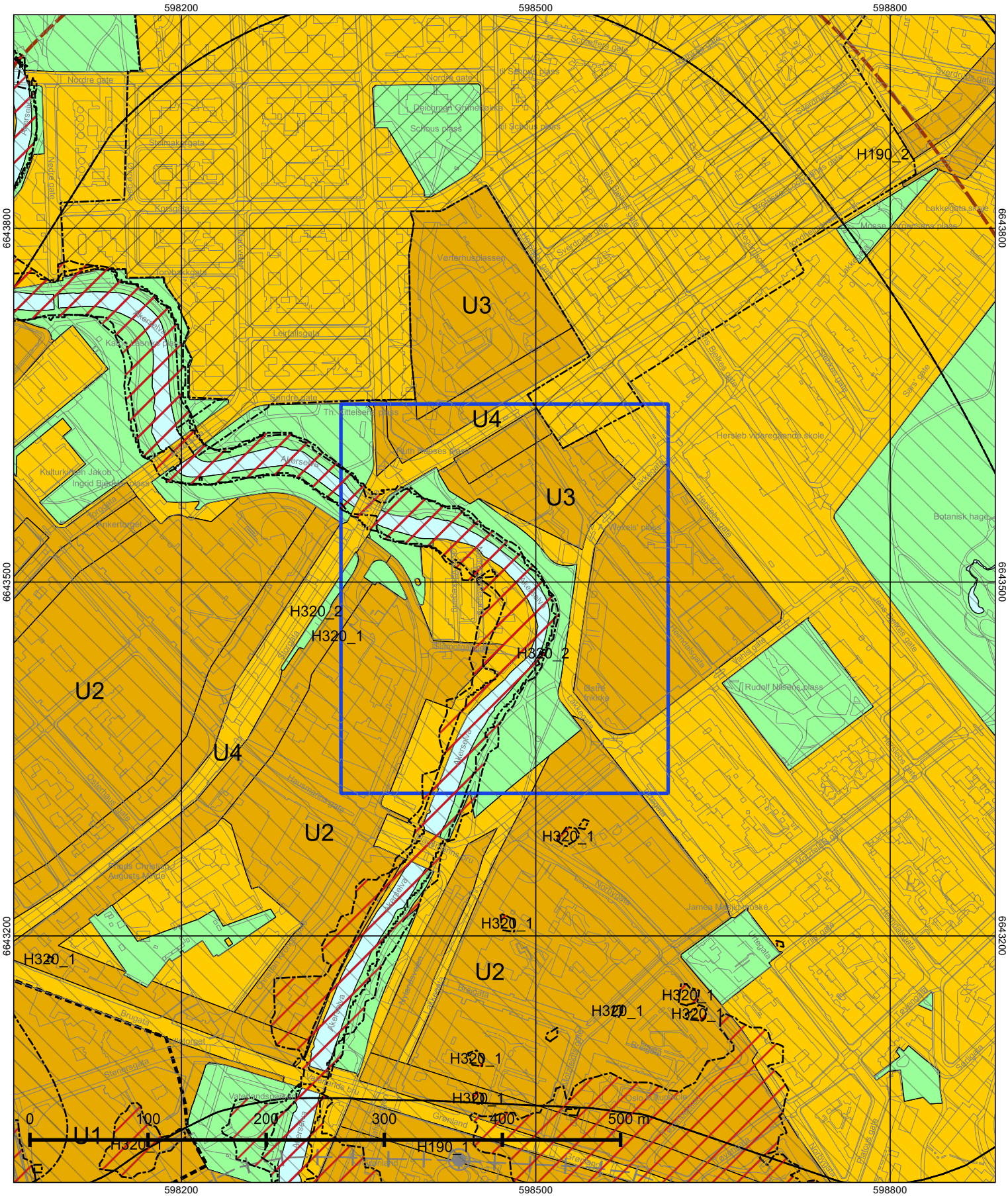
PlottID/Best.nr: 154545/ 86528630
Deres ref.:
Adresse: Nedre Vaskegang 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 208/772

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154545/86528630
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





3. etasje

26.02.09 REV.
RAMMETILLATELSE
Nedre vaskegang 4

PROSJEKT	PROSJ.NR.
Leiligheter	08022
ADRESSE	TEGN.NR.
Nedre Vaskegang 2/ 4	A-105
BYGGHERRE	
SENTRUM EIENDOMSSELSKAP AS	

REVISJON

rev	dato	tekst	sign
G	26.02.09	REV RAMME	GJ
F	03.11.08	NY SØKNAD	kap
E	12.09.08	Endret seksj. 25, økt areale til 40m2	kap
D	03.01.08	KONTROLL AREALER	kap
C	01.07.07	Div. endringer iht komm. uttalelser	kap
B	02.11.06	balkonger	kap
A	03.11.05	romfordelinger, takopplett mm.	kap

3. etasje — MÅL A2: 1:100

DATO	TEGN. NR	
15.10.2002	A-105	G
SAKSB. kap		
TEGN kap	KONTR SAKSB.	KONTR SIDEM.
GRAVING	-	
RIB	-	
VAV	-	
ELEKTRO	-	
B-MESTER	-	

PEDERSEN JANSSON ARKITEKTER AS
ARBEIDERSAMFUNNETS PLASS 1, 0181 OSLO
post@kparkitekter.no, www.kparkitekter.no
siv.ark. Kyrre Pedersen, m: +47 90 20 70 80

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

EE CONSTRUCTION AS
Christies gate 14
5015 BERGEN

Dato: 16.12.2015

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200812818-100 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Eva Irene Lyseng	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEDRE VASKEGANG 4	Eiendom:	208/772/0/0
Tiltakshaver:	OSLO XL ESTATE AS	Adresse:	Christies gate 14, 5015 BERGEN
Søker:	EE CONSTRUCTION AS	Adresse:	Christies gate 14, 5015 BERGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - NEDRE VASKEGANG 4

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

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.12.2015 av:

Eva Irene Lyseng - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
OSLO XL ESTATE AS, Christies gate 14, 5015 BERGEN, kan-c@broadpark.no

TINGLYST
DAGBOKNR.: 3112
23 MAI 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING VEDRØRENDE RETTIGHETER

Undertegnede foretak Oslo Tomte- og Eiendomsutvikling AS org nr 985187061 er eier/hjemmelshaver til eiendommen Nedre Vaskegang 4, gnr 208, bnr 772, begge i Oslo.

Vi samtykker med dette i at alle nåværende og fremtidige beboere til eiendommen Nedre Vaskegang 2 får full tilgang/adkomst til sine leiligheter via nytt felles portrom og trapperom (med tilhørende heis) via Nedre Vaskegang 4. gnr 208, bnr 771

Vi samtykker videre i at alle nåværende og fremtidige beboere til eiendommen Nedre Vaskegang 2 får ha egen bod på eiendommen Nedre Vaskegang 4, iht kjellertegninger.

Vi samtykker videre i at alle nåværende og fremtidige beboere til eiendommen Nedre Vaskegang 2 skal ha rett til sykkelparkering, iht utenomhusplan, på eiendommen Nedre Vaskegang 4.

Vi samtykker videre i at alle nåværende og fremtidige beboere til eiendommen Nedre Vaskegang 2 skal ha rett til disponering av utenomhusareal, iht utenomhusplan, på eiendommen Nedre Vaskegang 4. Bruk skal tilpasses de til enhver tid gjeldende husordensregler for Nedre Vaskegang 4.

Vi samtykker videre i at alle nåværende og fremtidige beboere til eiendommen Nedre Vaskegang 2 skal ha rett til plassering og bruk av avfallskasser/containere, iht tegning, i fellesskap med Nedre Vaskegang 4

Rettighetshavere i Nedre Vaskegang 2 plikter fullt ut å dekke sin andel av de løpende kostnader som kan henføres til denne avtale. Herunder inngår også eventuell andel av bl a renovasjonsavgifter mv. Kostnadene fordeles ut i fra en brøk basert på eiendommenes samlede boligareal. Dog skal ikke første etasje av Nedre Vaskegang 2 være med som kostnadsbærer.

Denne erklæring kan tinglyses

Doknr: 31112 Tinglyst: 23.05.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo 12.05.03

Oslo Tomte- og Eiendomsutvikling AS
ORGNR: 985 187 061

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601842609
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
985187061	OSLO XL ESTATE 4 AS		Christies gate 14, 5015 BERGEN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	208	772

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	208	772	0	1	52 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	2	45 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	3	43 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	4	60 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	5	43 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	6	48 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	7	52 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	8	49 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	9	55 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	10	43 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	11	48 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	12	52 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	13	49 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	14	55 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	15	43 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	16	48 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	17	52 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	18	49 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	19	55 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 349826 Tinglyst: 22.04.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 19.04.2015
Kjetil Engen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/349826/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-16 13:54
Side 1 av 15

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	208	772	0	20	43 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	21	48 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	22	52 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	23	77 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	208	772	0	24	88 / 1249	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 19.04.2015

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/34826/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-16 13:54

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	208	772		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
985187061	Oslo XI Estate 4 AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	52		11	B	48		21	B	48		31			
2	B	45		12	B	52		22	B	52		32			
3	B	43		13	B	49		23	B	77		33			
4	B	60		14	B	55		24	B	88		34			
5	B	43		15	B	43		25				35			
6	B	48		16	B	48		26				36			
7	B	52		17	B	52		27				37			
8	B	49		18	B	49		28				38			
9	B	55		19	B	55		29				39			
10	B	43		20	B	43		30				40			
SUM BRØK		490		SUM BRØK		494		SUM BRØK		265		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1249 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Rettet opp etter avtale med Mats Meland 14.4.2015
Kjell Engen

31/3-15
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☒	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
		eller
	☐	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☒	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
		eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
		eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig,
		eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Bergen, 17/3-2015		Cao Kan	
		Hlg firma attest.	

Rettet opp etter avtale med Mats Mælandsmyr 14.04.2015 Kjell Knutsen

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

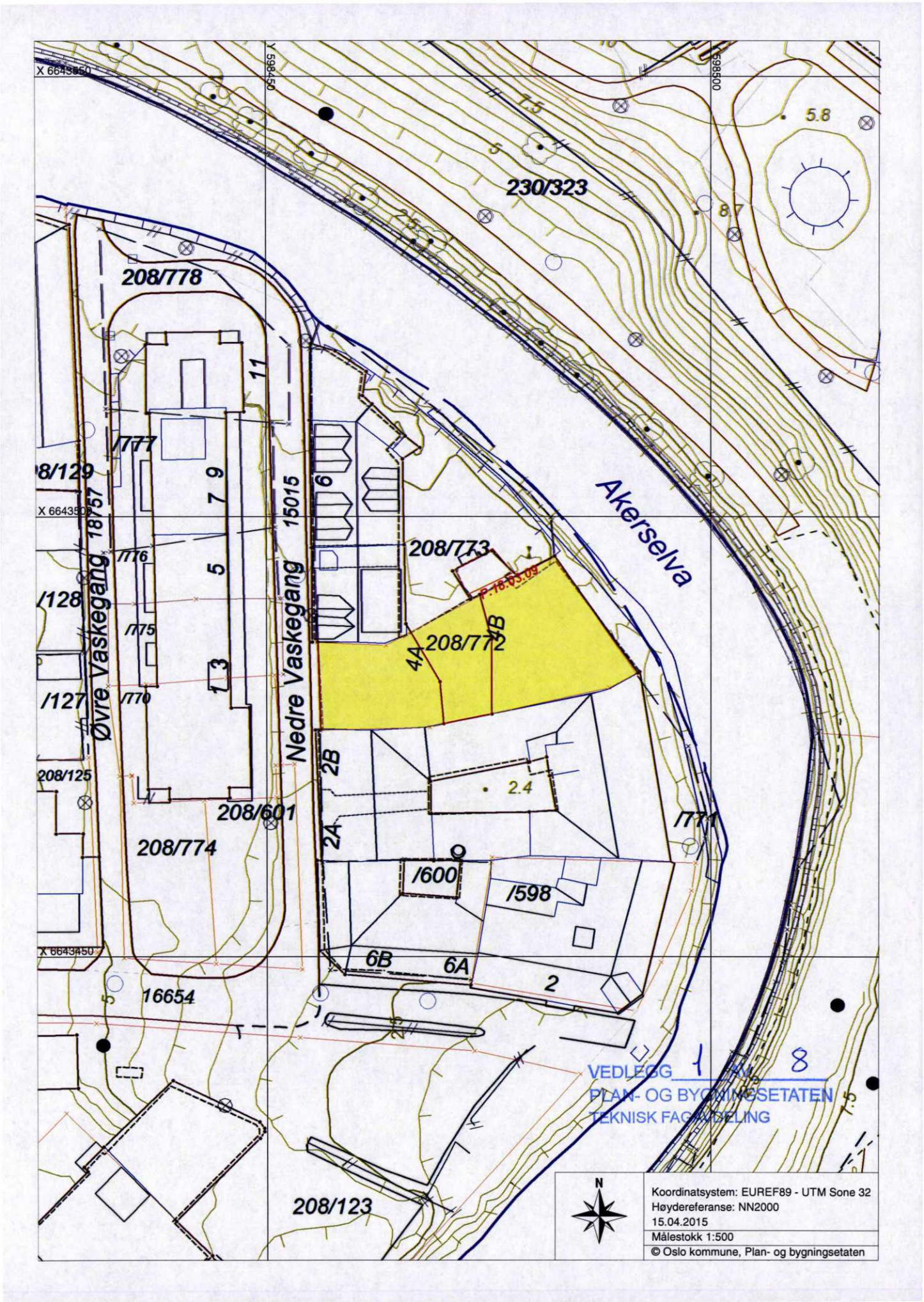
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
208	772		1-24	**i Oslo kommune**

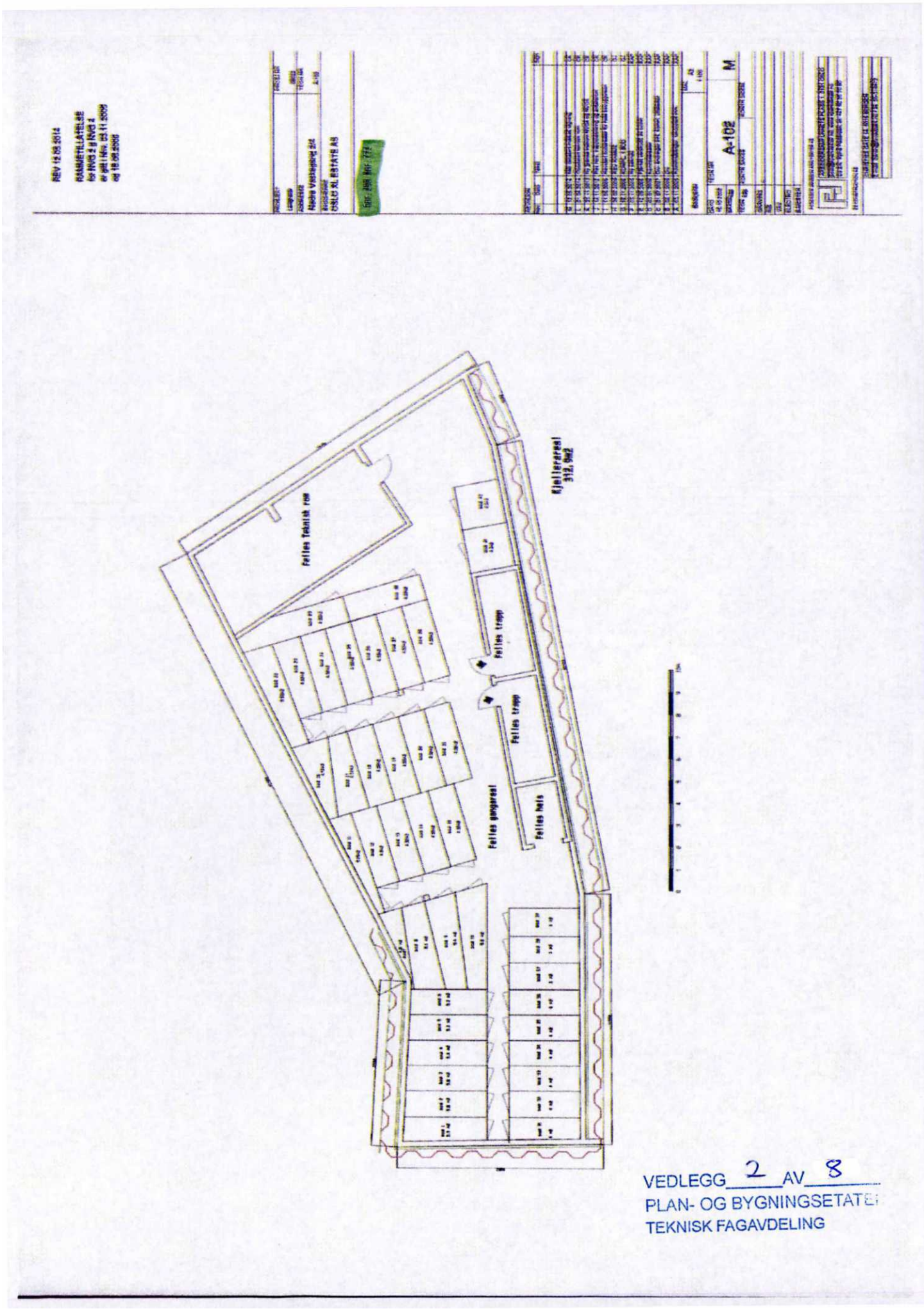
Dato	Underskrift	Stempel
16.4.15		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

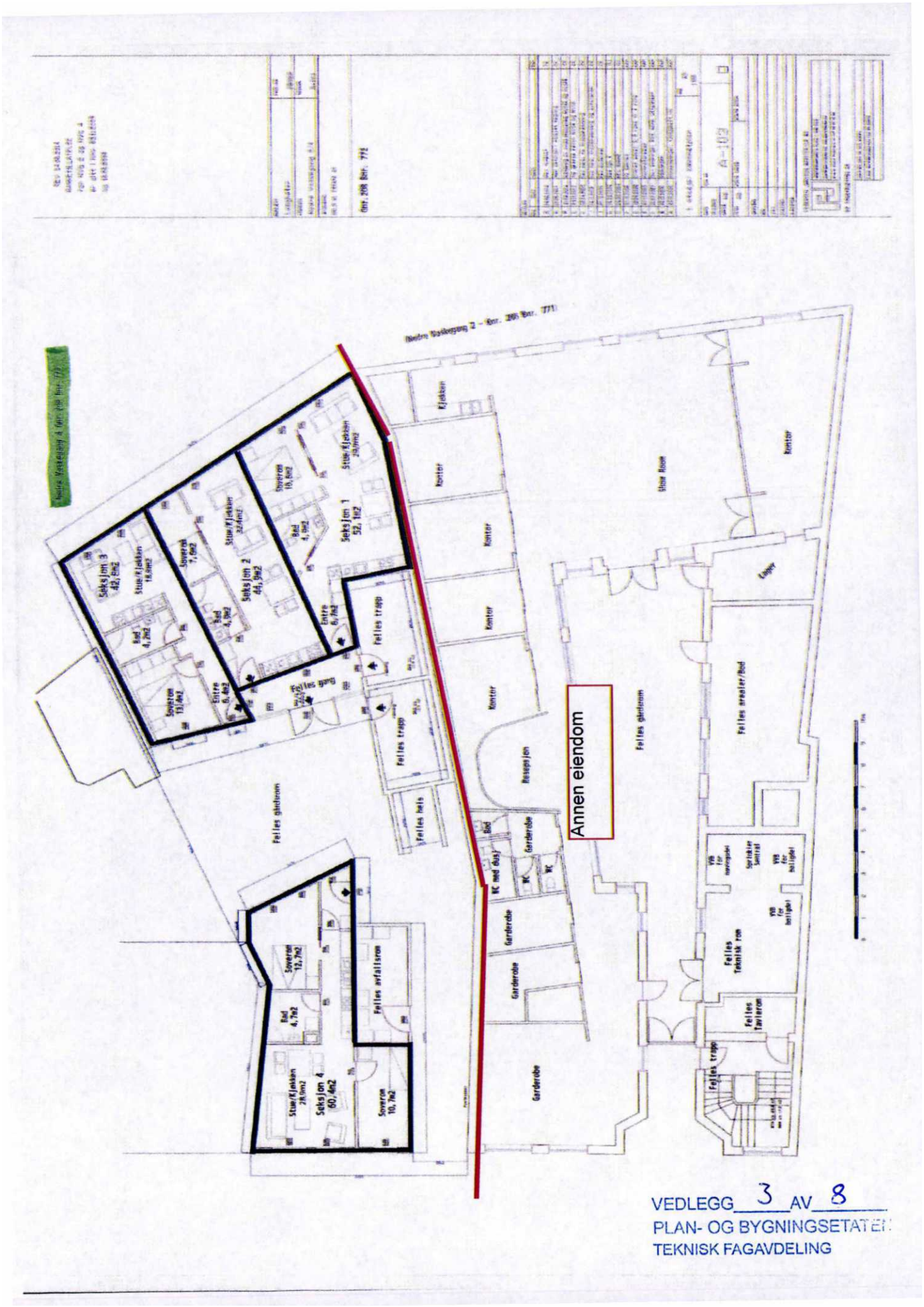
Noter:

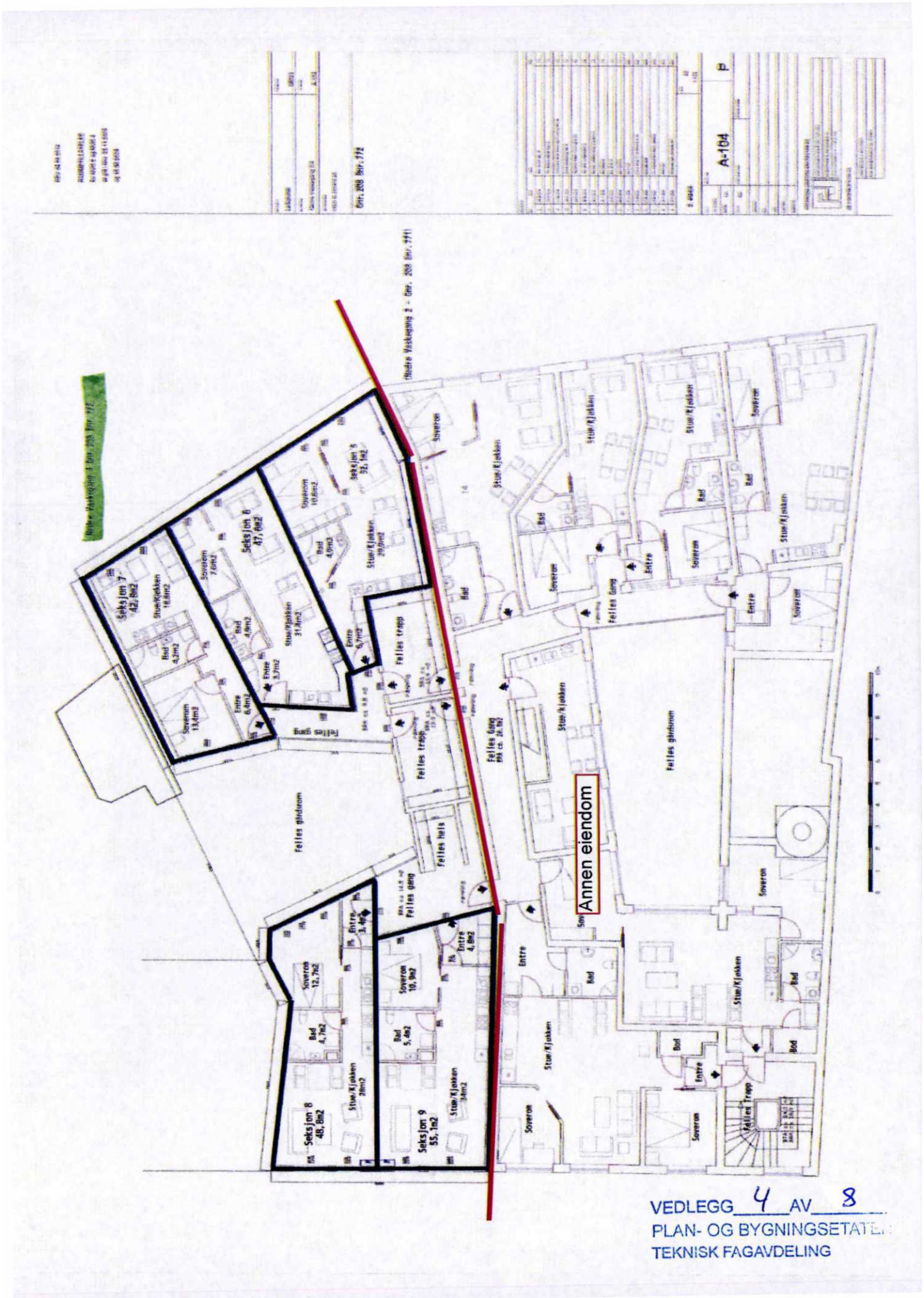
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

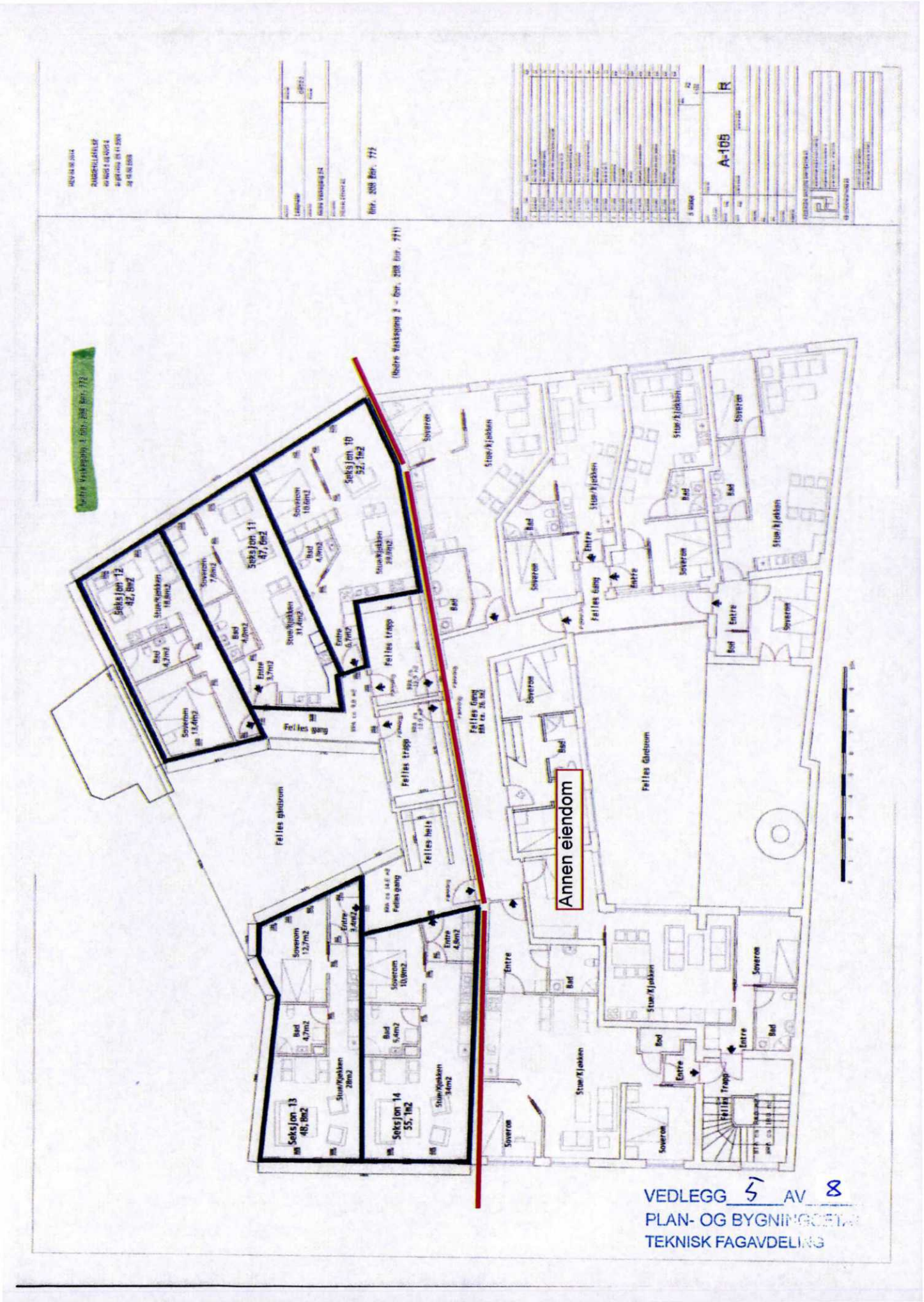
©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


X 6643650
598450
598500
230/323
208/778
208/777
208/776
208/775
208/770
208/773
208/772
208/774
208/601
208/125
208/123
16654
/600
/598
/771
Øvre Vaskegang
Nedre Vaskegang
Akerselva
18757
15015
11
7 9
5
1 3
6
4A
4B
2B
2A
2.4
6B
6A
2
5.8
8.7
7.5
5
2.5
1.5
VEDLEGG 1 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
15.04.2015
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

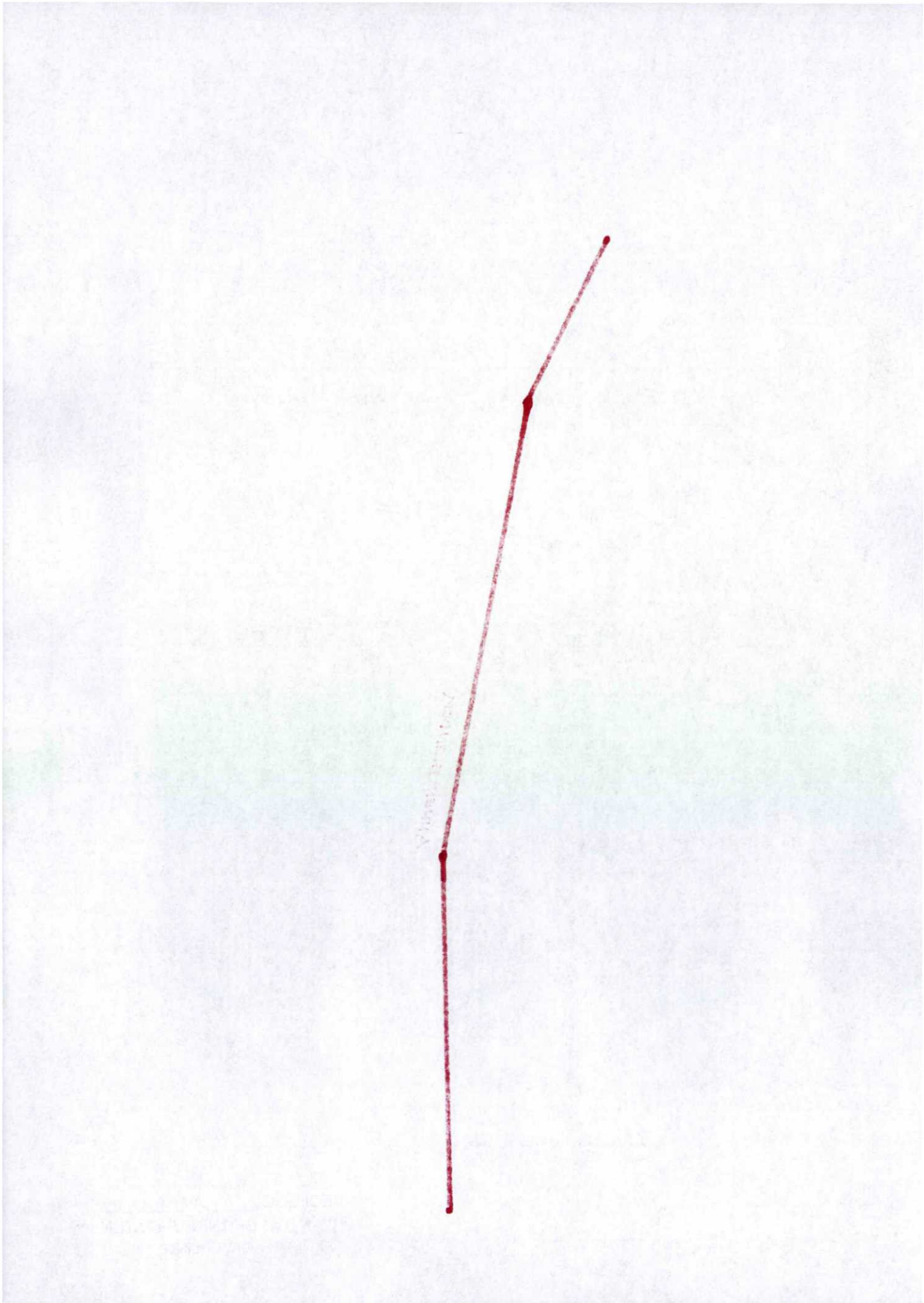

Felles Teknisk rom
Kjellerareal
312,5m2
Felles trapp
Felles trapp
Felles gangareal
Felles heis
A-102
M
VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

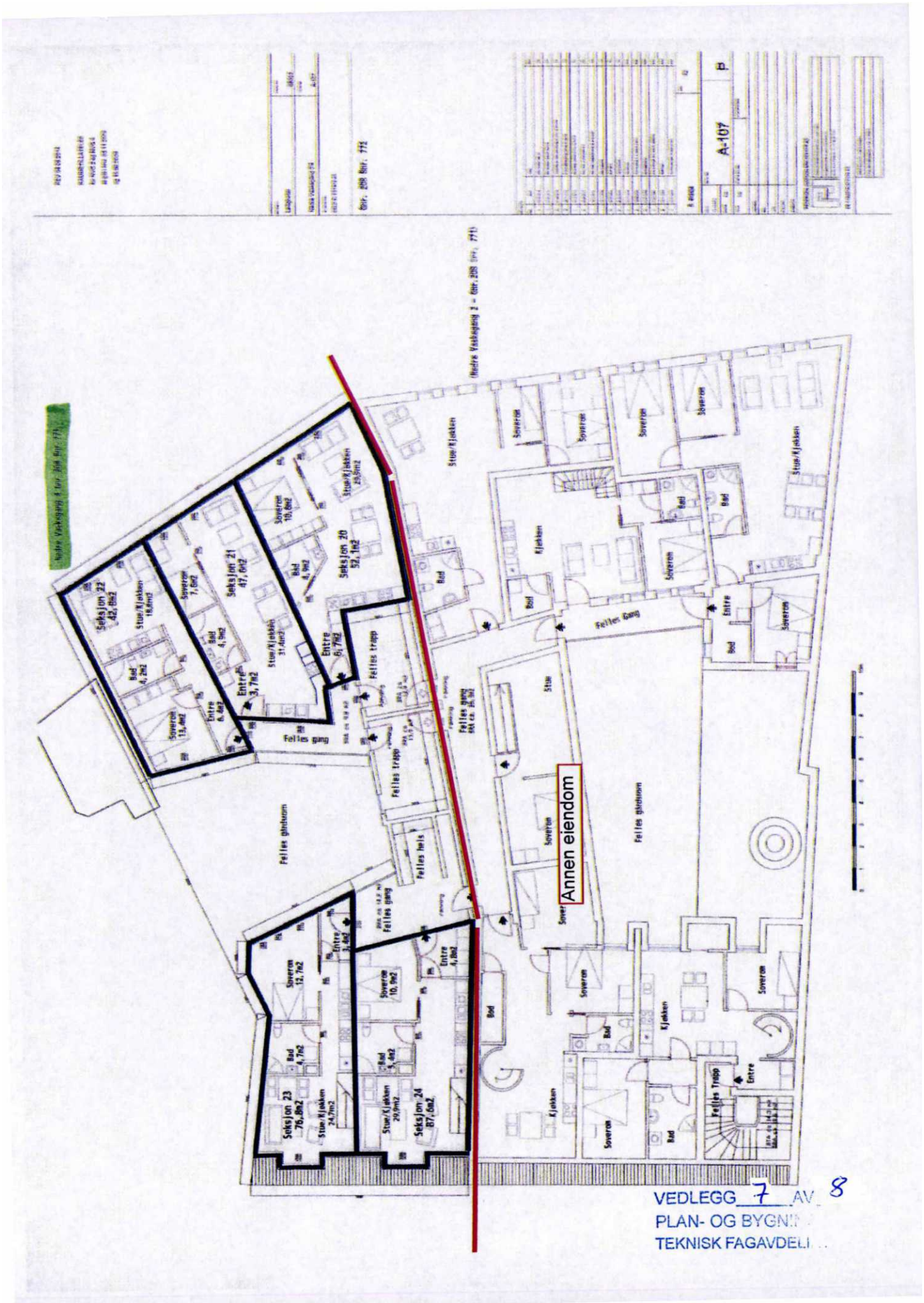

Annen eiendom
VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

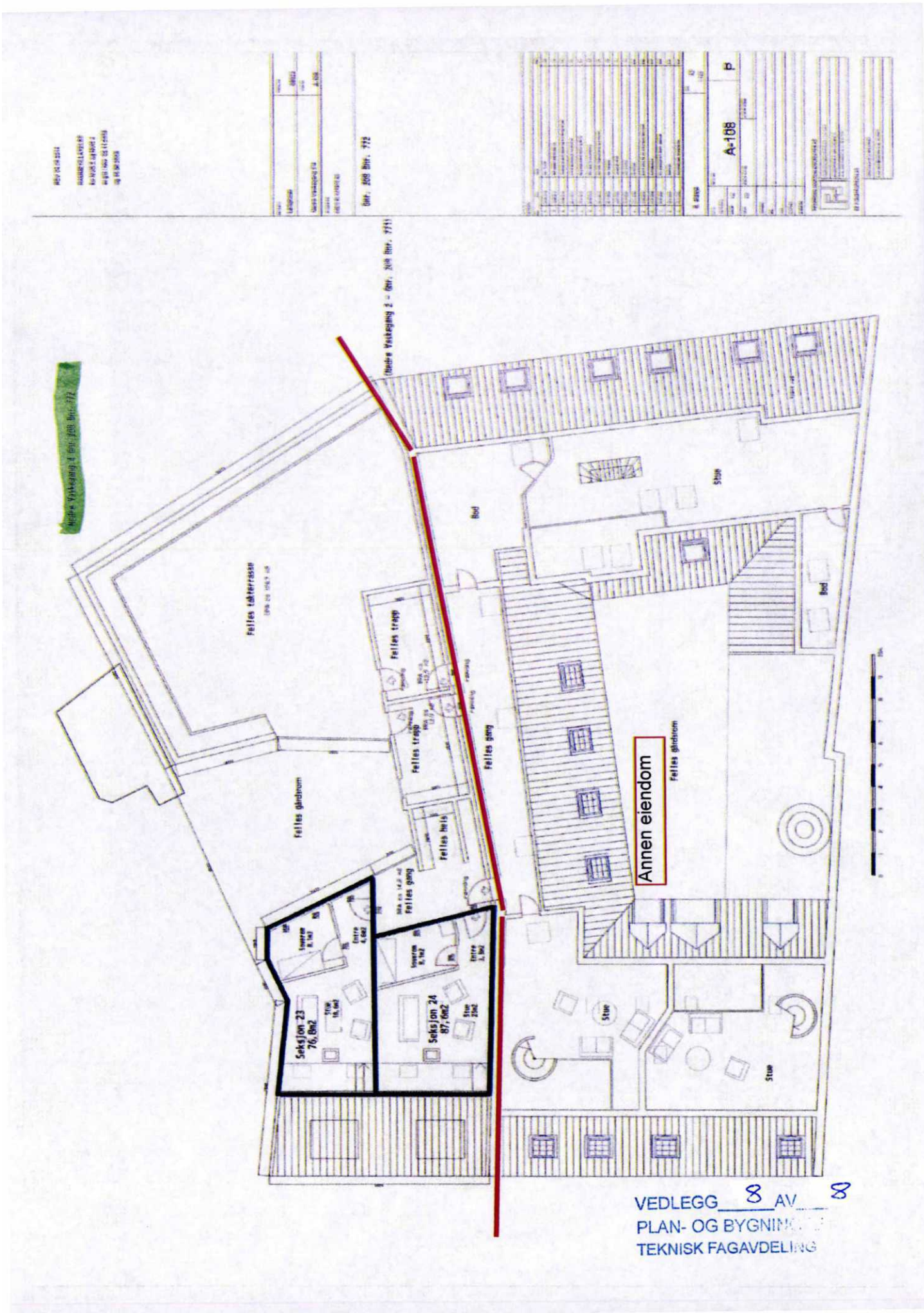

A-104
Annen eiendom
Seksjon 7
42, 8m2
Seksjon 6
47, 6m2
Seksjon 5
33, 1m2
Seksjon 8
48, 8m2
Seksjon 9
55, 1m2
Felles gang
Felles trapp
Felles heis
Felles gårdsrom
Felles Trapp
Felles Gang
Stue/Kjøkken
Soverom
Bad
Entre
VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


A-105
Annen eiendom
Seksjon 10
32, 1m2
Seksjon 11
47, 6m2
Seksjon 12
42, 8m2
Seksjon 13
48, 8m2
Seksjon 14
55, 1m2
Felles gang
Felles trapp
Felles gårdsrom
Felles heis
Soverom
Stue/kjøkken
Bad
Entre
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING


REV 04.06.2014
RAMMETILLATELSE
for NVG 2 og NVG 4
er gitt i hhv. 03.11.2009
og 16.06.2009
PROSJEKT
Leiligheter
PROSJ.NR
08022
Nedre Vaskegang 2/4
TEGN.NR
A-106
OSLO XL ESTATE AS
Gnr. 208 Bnr. 772
REVISJON
PEDERSEN JANSSON ARKITEKTER AS
EE CONSTRUCTION AS
4. etasje
A-106
P
(Nedre Vaskegang 2 - Gnr. 208 Bnr. 771)
Nedre Vaskegang 4 Gnr. 208 Bnr. 772
ANNEN EIENDOM
Seksjon 15
52,1m2
Seksjon 16
47,6m2
Seksjon 17
42,8m2
Seksjon 18
48,8m2
Seksjon 19
55,1m2
Felles gang
Felles trapp
Felles heis
Felles gårdsrom
Felles Gang
Felles Trapp
Stue/Kjøkken
Soverom
Bad
Entre
VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




A-107
Annen eiendom
Felles gang
Felles trapp
Felles gårdsrom
Felles heis
Seksjon 20
Seksjon 21
Seksjon 22
Seksjon 23
Seksjon 24
VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGN
TEKNISK FAGAVDEL


Annen eiendom
Felles gang
Felles trapp
Felles gårdsrom
Felles heis
Felles takterrasse
Bod
Stue
Seksjon 23
76,8m2
Seksjon 24
87,6m2
VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNIN
TEKNISK FAGAVDELING

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Advokatfirma Turid Mæland AS	
Adresse:	
Strandgaten 9	
Postnummer:	Poststed:
5013	Bergen
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
913 857 372	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 228753 Tinglyst: 13.03.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Oslo XI Estate AS	994 704 869
Oslo XI Estate 4 AS	985 187 061

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	208	771		
0301	Oslo	208	772		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	208	771		
0301	Oslo	208	772		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
05.03.2015	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Eiendommene skal ha rett til å benytte hverandres fellesareal etter seksjonering.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☐ Ja ☒ Nei
(OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Eiendommen bnr. 771 skal benytte trapper, felles takterasse, bodareal og heis på eiendommen bnr. 772. Eiendommene skal svare for felleskostnadene tilknyttet disse funksjonene etter nytte, men slik at næringsseksjonen i bnr. 771 ikke skal dekke kostnader til heisen.

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Bergen 05.03.2015	CAO KAN

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602094323
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
916010192	NEDRE VASKEGANG 4 OSLO SAMEIET		Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	208	772

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 1166897 Tinglyst: 15.12.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
13.12.16

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/1166897/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-16 13:54
Side 1 av 18

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	208	772		5,7, 10,12, 15, 17, 20, 22

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [2]	Ideell andel [3]
Se Vedlegg			
916 010 192	SAMEIET NEDRE VASKEGANG 4 OSLO		

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	52		11	B	48		21	B	48		31			
2	B	45		12	B	43		22	B	43		32			
3	B	43		13	B	49		23	B	77		33			
4	B	60		14	B	55		24	B	88		34			
5	B	52		15	B	52		25				35			
6	B	48		16	B	48		26				36			
7	B	43		17	B	43		27				37			
8	B	49		18	B	49		28				38			
9	B	55		19	B	55		29				39			
10	B	52		20	B	52		30				40			
SUM BRØK		499		SUM BRØK		494		SUM BRØK		256		SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1249 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

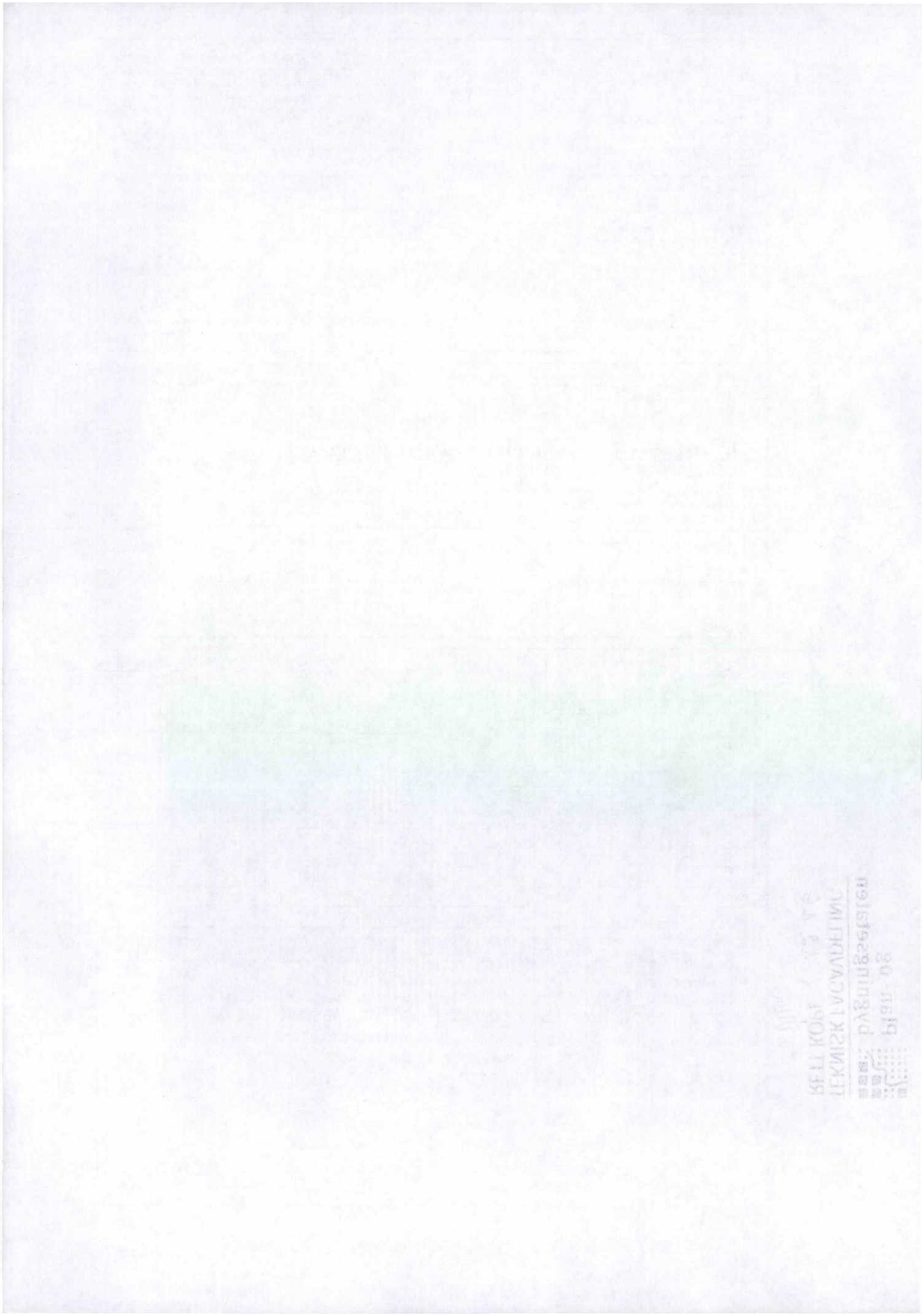
4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Nevner berøres ikke. Det er kun innbyrdes forskjeller hva angår brøkene mellom enkelte av leilighetene. Ny brøk samsvarer med bruksareal slik dette fremkommer i plantegningene som ble sendt inn ved seksjoneringen. Brøkene mellom leilighetene snr. 5 og 7 i 2.etg er byttet om, tilsvarende er gjort for snr. 10 og 12 i 3.etg., snr. 15 og 17 i 4.etg og snr. 20 og 22 i 5.etg.

Kopi etter avtale m/ søker Mads Nxland 9.12.16

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 9.12.16



Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8)]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9)]
		Se vedlegg	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.
Oslo 10.10.2016		MAGNUS THUN
Oslo 10.10.2016	Espen Bergquist	ESPEN BERGQUIST
Oslo 12.10.2016	Silje Svendsen	SILJE SVENDSEN

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
208	772		5, 7, 10, 12, 15, 17, 20, 22	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
12.12.16		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Vedlegg til reseksjonering pkt. 2

2. Hjemmelshavere

Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)	Navn (etternavn, fornavn)	seksjonsnr.	ideell andel
250877[redacted]	AHMAD, MAZHAR BASHIR	5	1/2
241079[redacted]	BHUTTA, SONIA ASMA	5	1/2
912160106	LAMINI INVEST AS	7	1/1
251260[redacted]	SAKSHAUG, MERETHE	10	1/2
260958[redacted]	SAKSHAUG, ODD WILLY DAHL	10	1/2
020588[redacted]	TRONGKLEIV, KATRINE	12	1/1
261188[redacted]	BAKKE, OLA RØRVIK	15	1/1
140687[redacted]	HERVÅG, IDA MARIE	17	1/1
200193[redacted]	BREKKE, OLA MIKKEL FORNES	20	1/2
150594[redacted]	KRISTIANSEN, HELENE	20	1/2
280987[redacted]	SVENDSEN, SILJE	22	1/1

Fullmakt til reseksjonering

Det har blitt avdekket en feil i seksjoneringen av enkelte leiligheter i Nedre Vaskegang 4. Feilen skyldes at leilighetene som ligger nærmest trappeløpet ut mot vannet har fått tildelt sameierbrøken til leiligheten som ligger lengst unna trappeløpet og omvendt. Dette betyr at disse to typene leiligheter betaler felleskostnadene til hverandre, og den minste leiligheten betaler da mest.

For å få ordnet dette bes det om at seksjonseieren gir fullmakt til at det kan foretas en reseksjonering etter riktig eierbrøk, og en motregning mellom seksjonen som har betalt for mye og den som har betalt for lite.

Matrikkelnr: gnr. 208, bnr. 772, Oslo Kommune
Seksjon: 5
Navn: AHMAD, MAZHAR BASHIR **f.nr:** 250877[redacted]
Navn: BHUTTA, SONIA ASMA **f.nr:** 241079[redacted]

Det gis herved fullmakt til reseksjonering etter riktig eierbrøk

Sted/dato: LØRENSKOG 22/10-16 Sign.: MAZHAR BASHIR

Sted/dato: Lørenskog, 22/10-16 Sign.:

Fullmakt til reseksjonering

Det har blitt avdekket en feil i seksjoneringen av enkelte leiligheter i Nedre Vaskegang 4. Feilen skyldes at leilighetene som ligger nærmest trappeløpet ut mot vannet har fått tildelt sameierbrøken til leiligheten som ligger lengst unna trappeløpet og omvendt. Dette betyr at disse to typene leiligheter betaler felleskostnadene til hverandre, og den minste leiligheten betaler da mest.

For å få ordnet dette bes det om at seksjonseieren gir fullmakt til at det kan foretas en reseksjonering etter riktig eierbrøk, og en motregning mellom seksjonen som har betalt for mye og den som har betalt for lite.

Matrikkelnr: gnr. 208, bnr. 772, Oslo Kommune
Seksjon: 7
Firma: LAMINI INVEST AS **org.nr:** 912160106

Det gis herved fullmakt til reseksjonering etter riktig eierbrøk

Navn: LAMINI INVEST AS

Sted/dato: Oslo 23/10 2016 Sign.: [signature]

Fullmakt til reseksjonering

Det har blitt avdekket en feil i seksjoneringen av enkelte leiligheter i Nedre Vaskegang 4. Feilen skyldes at leilighetene som ligger nærmest trappeløpet ut mot vannet har fått tildelt sameierbrøken til leiligheten som ligger lengst unna trappeløpet og omvendt. Dette betyr at disse to typene leiligheter betaler felleskostnadene til hverandre, og den minste leiligheten betaler da mest.

For å få ordnet dette bes det om at seksjonseieren gir fullmakt til at det kan foretas en reseksjonering etter riktig eierbrøk, og en motregning mellom seksjonen som har betalt for mye og den som har betalt for lite.

Matrikkelnr: gnr. 208, bnr. 772, Oslo Kommune
Seksjon: 10
Navn: SAKSHAUG, MERETHE **f.nr:** 251260[redacted]
Navn: SAKSHAUG, ODD WILLY DAHL **f.nr:** 260958[redacted]

Det gis herved fullmakt til reseksjonering etter riktig eierbrøk

Sted/dato: Averøy 23/10-16 Sign.: Merethe Sakshaug

Sted/dato: Averøy 23/10-16 Sign.: O.W. Sakshaug

Fullmakt til reseksjonering

Det har blitt avdekket en feil i seksjoneringen av enkelte leiligheter i Nedre Vaskegang 4. Feilen skyldes at leilighetene som ligger nærmest trappeløpet ut mot vannet har fått tildelt sameierbrøken til leiligheten som ligger lengst unna trappeløpet og omvendt. Dette betyr at disse to typene leiligheter betaler felleskostnadene til hverandre, og den minste leiligheten betaler da mest.

For å få ordnet dette bes det om at seksjonseieren gir fullmakt til at det kan foretas en reseksjonering etter riktig eierbrøk, og en motregning mellom seksjonen som har betalt for mye og den som har betalt for lite.

Matrikkelnr: gnr. 208, bnr. 772, Oslo Kommune
Seksjon: 12
Navn: TRONGKLEIV, KATRINE **f.nr:** 020588[redacted]

Det gis herved fullmakt til reseksjonering etter riktig eierbrøk

Sted/dato: OSLO 27/10-16 Sign.: Katrine Trongkleiv

Reseksjonering

Det har blitt avdekket en feil i seksjoneringen av enkelte leiligheter i Nedre Vaskegang 4. Feilen skyldes at leilighetene som ligger nærmest trappeløpet ut mot vannet har fått tildelt sameierbrøken til leiligheten som ligger lengst unna trappeløpet og omvendt. Dette betyr at disse to typene leiligheter betaler felleskostnadene til hverandre, og den minste leiligheten betaler da mest.

For å få ordnet dette bes det om at seksjonseieren gir fullmakt til at det kan foretas en reseksjonering etter riktig eierbrøk, og en motregning mellom seksjonen som har betalt for mye og den som har betalt for lite.

Seksjon 15

Ola Rørvik Bakke

Det gis herved fullmakt til reseksjonering etter riktig eierbrøk.

Sted/Dato: 22/08/16 Sign: Ola Rørvik

f.nr: 261188[redacted]

matrikkelnr: gnr. 208 bnr. 772 Oslo kommune

Fullmakt til reseksjonering

Det har blitt avdekket en feil i seksjoneringen av enkelte leiligheter i Nedre Vaskegang 4. Feilen skyldes at leilighetene som ligger nærmest trappeløpet ut mot vannet har fått tildelt sameierbrøken til leiligheten som ligger lengst unna trappeløpet og omvendt. Dette betyr at disse to typene leiligheter betaler felleskostnadene til hverandre, og den minste leiligheten betaler da mest.

For å få ordnet dette bes det om at seksjonseieren gir fullmakt til at det kan foretas en reseksjonering etter riktig eierbrøk, og en motregning mellom seksjonen som har betalt for mye og den som har betalt for lite.

Matrikkelnr: gnr. 208, bnr. 772, Oslo Kommune
Seksjon: 17
Navn: Ida Marie Hervåg
f.nr: 140687[redacted]

Det gis herved fullmakt til reseksjonering etter riktig eierbrøk

Sted/dato: Oslo/26.10.16 Sign.:

Reseksjonering

Det har blitt avdekket en feil i seksjoneringen av enkelte leiligheter i Nedre Vaskegang 4. Feilen skyldes at leilighetene som ligger nærmest trappeløpet ut mot vannet har fått tildelt sameierbrøken til leiligheten som ligger lengst unna trappeløpet og omvendt. Dette betyr at disse to typene leiligheter betaler felleskostnadene til hverandre, og den minste leiligheten betaler da mest.

For å få ordnet dette bes det om at seksjonseieren gir fullmakt til at det kan foretas en reseksjonering etter riktig eierbrøk, og en motregning mellom seksjonen som har betalt for mye og den som har betalt for lite.

Seksjon 20

Helene Kristiansen og Ola Mikkel Fornes Brekke

Det gis herved fullmakt til reseksjonering etter riktig eierbrøk.

Sted/Dato: Oslo 21.08.16 Sign: Helene Kristiansen
f.nr: 150594[redacted]

Sted/dato: Oslo 21.08.16 sign: Ola Mikkel Fornes Brekke
f.nr: 200193[redacted]

matrikkelnr: gnr. 208 bnr: 772 Oslo kommune

Fullmakt til reseksjonering

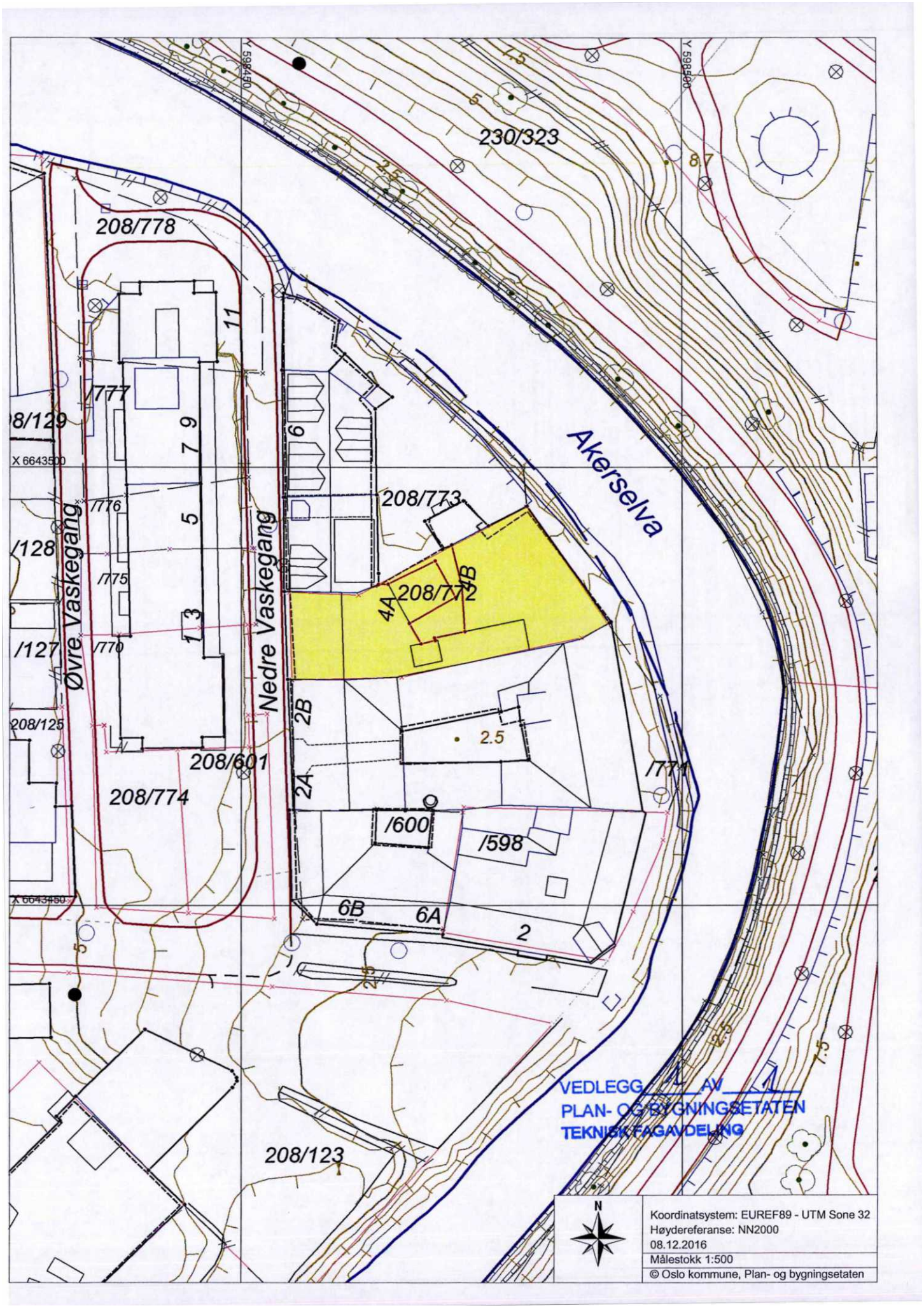
Det har blitt avdekket en feil i seksjoneringen av enkelte leiligheter i Nedre Vaskegang 4. Feilen skyldes at leilighetene som ligger nærmest trappeløpet ut mot vannet har fått tildelt sameierbrøken til leiligheten som ligger lengst unna trappeløpet og omvendt. Dette betyr at disse to typene leiligheter betaler felleskostnadene til hverandre, og den minste leiligheten betaler da mest.

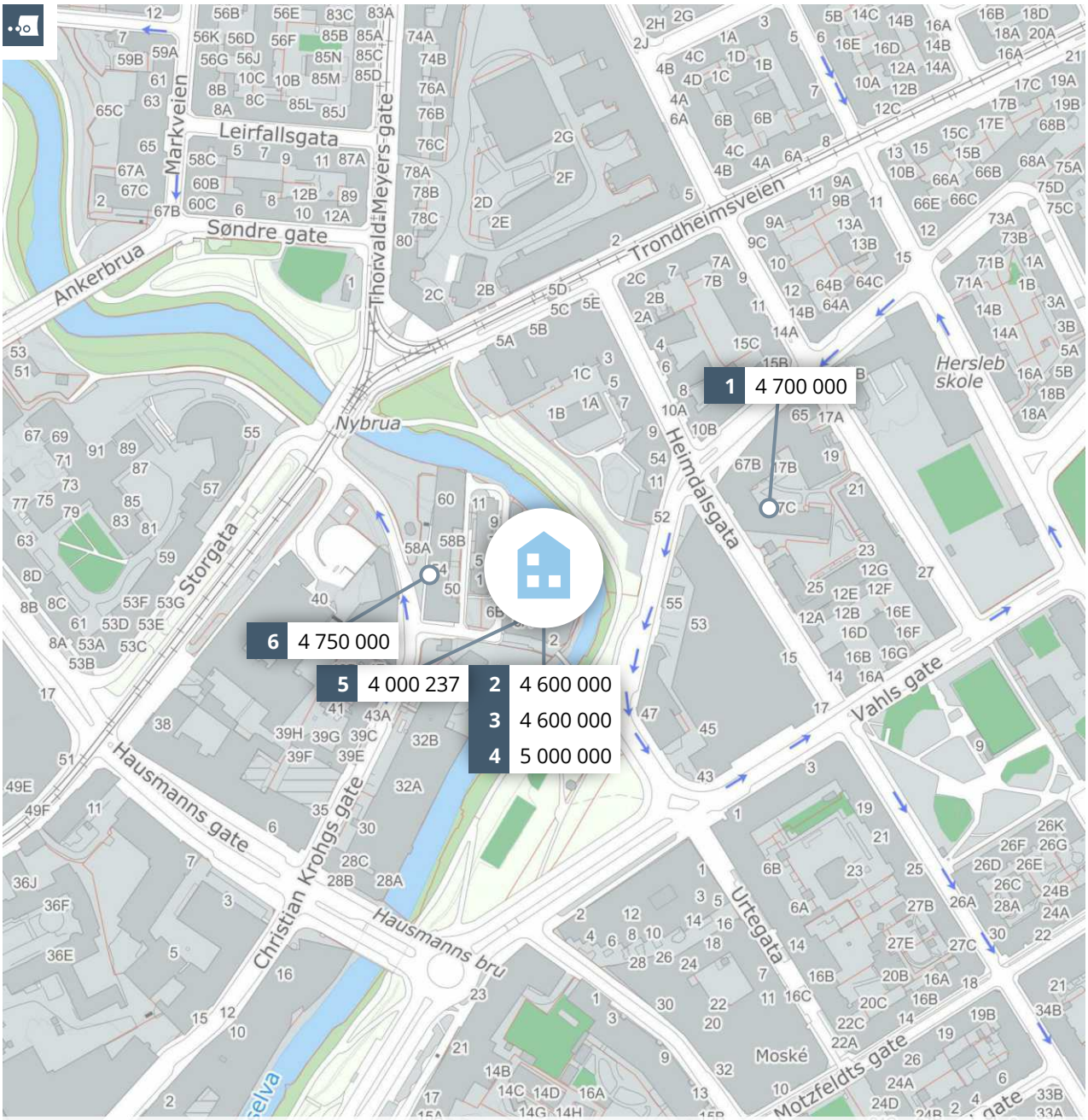
For å få ordnet dette bes det om at seksjonseieren gir fullmakt til at det kan foretas en reseksjonering etter riktig eierbrøk, og en motregning mellom seksjonen som har betalt for mye og den som har betalt for lite.

Matrikkelnr: gnr. 208, bnr. 772, Oslo Kommune
Seksjon: 22
Navn: Silje Svendsen **f.nr:** 280987[redacted]

Det gis herved fullmakt til reseksjonering etter riktig eierbrøk

Sted/dato: Oslo 13.10.16 Sign.: Silje Svendsen


230/323
208/778
208/773
208/772
208/774
208/601
208/123
208/125
/777
/776
/775
/774
/771
/770
/600
/598
/128
/127
8/129
Øvre Vaskegang
Nedre Vaskegang
Akerselva
X 6643500
X 6643450
Y 598450
Y 598500
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
08.12.2016
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten



Meglers verdivurdering

NEDRE VASKEGANG 4 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 01.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrik Dyve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nedre Vaskegang 4 B, 0186 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 208 BNR 772 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 10

Verdivurdert til

4 500 000

0	4 500 000	107 143
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	42 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	3 065
Formue	18 940
Soverom	1
Etasje	3
Heis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Herslebs gate 17 C				27.05.2025	4 590 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**123 684**
	38 m²	2007	1. etg	1 sov						
2	Nedre Vaskegang 4 B				05.01.2026	4 700 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**95 833**
	48 m²	2015	3. etg	1 sov						
3	Nedre Vaskegang 4 B				18.08.2025	4 490 000	**4 600 000**	0	4 600 000	**93 878**
	49 m²	2015	3. etg	1 sov						
4	Nedre Vaskegang 4 B				23.01.2025	5 190 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**90 909**
	55 m²	2015	4. etg	1 sov						
5	Slåmotgangen 6 A				22.10.2025	3 950 000	**3 900 000**	100 237	4 000 237	**117 654**
	34 m²	1898	2. etg	1 sov						
6	Christian Krohgs gate 54				11.07.2024	4 825 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**118 750**
	40 m²	1895	2. etg	2 sov						

Et tidligere fabrikkbygg, som helt fra 1898 huset Brødrene Ottesens Dampchokolade & Confektfabrik, og senere et produksjonslokale for Freia, ble i 2015 forvandlet og rehabilitert med moderne leiligheter. Her får du et unikt hjem, helt inntil Akerselva.

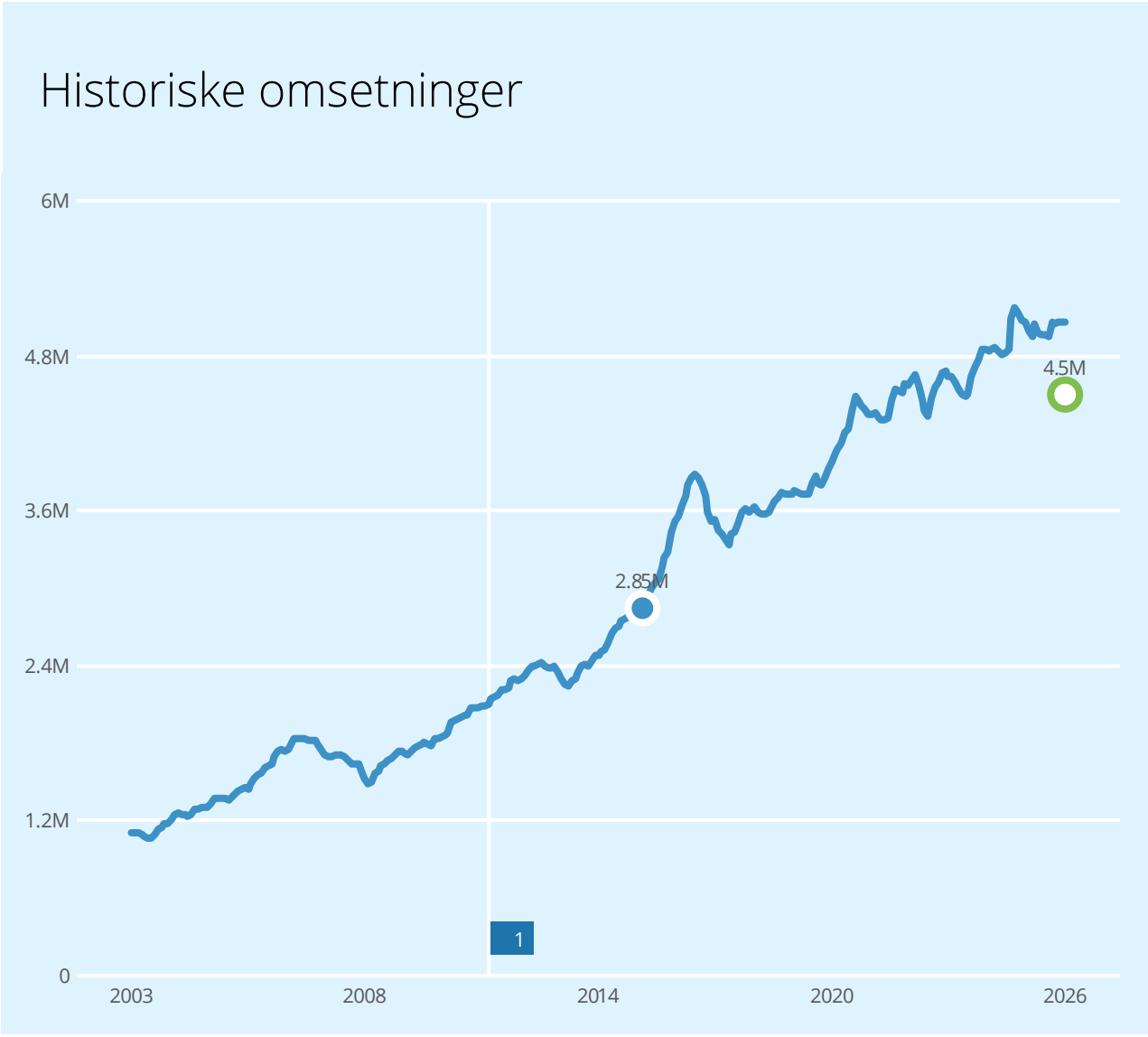
- Gjennomgående med stuen vendt mot Akerselva
- Trestavs eikeparkett
- Nymalte overflater i 2026
- Moderne kjøkken med benkeplate i massiv eik og integrerte hvitevarer
- Nydelig soverom av god størrelse med romslig garderobe
- Fint baderom med gulvvarme og oppl. for vaskemaskin
- Varmtvann er inkludert i fellesutgiftene
- Balansert ventilasjon, heis og bodplass
- Felles takterrasse med hyggelige møbler og masse sol!
- Beboerparkering i nabolaget

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.10.2015		02.10.2015	-	2 850 000	-	2 850 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 10 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

6.1M
5.9M
5 760 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
133
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 10 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

5.1M
5 054 000 Salgspris i snitt
4 997 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
43
dager

for 1.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

108 367 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd
107 143 Nedre Vaskegang 4 B Totalpris 4 500 000
103 632 Sentrum 2 - Rode 10 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nedre Vaskegang 4B, 0186 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 772, Snr. 12, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
159260168

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Fredrik Dyve

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 922 11 465

E-post: fredrik.dyve@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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