PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

KONGSBERGGATA 6

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Kongsberggata 6
0468 OSLO
Gnr./Bnr.: 222/79
Andelsnr. : 27
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 75 m²

Totalt bruksareal (BRA): 75 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.10.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.10.2025
Referansenummer	15076438
Meglerforetakets oppdragsnummer	40251144
Hjemmelshaver/selger	Thomas Alexander Østbye/Lowri Rees
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Thomas Alexander Østbye
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	8 °C
Rapportdato	16.10.2025 19:33

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Kongsberggata 6
Postnummer/sted	0468 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	222/79
Andelsnr.	27
Tomt	Eiet tomt: 3129 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1895		

Byggemåte

Andelsleilighet i Opsahlgården Borettslag beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Borettslaget består av 46 andeler og har felles tomt. Fellesområder opparbeidet med steinlagte internveier, sittebenker, lekeapparater, sykkelparkering, plenarealer, trær, prydbusker og diverse beplantning. Felles boder. Borettslaget har noe parkeringsplasser til utleie. Plassene reguleres etter ventelister. Forøvrig parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Boligbygg over fire etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av mur- og trekonstruksjoner samt naturstein. Fasader utført i pussede og malte flater. Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Entrédør med dørpumpe i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmer av tre i 2- og 3-lags glass fra 2023 og 2018. Oppvarming med elektrisitet og ildsted. Tilknyttet felles varmtvann.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang. Leiligheten har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad,stue/kjøkkenogtosoverom. Utgang fra soverom 1 til balkong.

Leiligheten disponerer to boder på loft merket nr 9 og nr 13. Leiligheten disponerer i tillegg to boder i kjeller merket nr 27.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	9	
		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetsmåling	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		3		3	
		To boder oppmålt til 2 m² og 1 m²			
2.etasje	62			62	4
	Entré, bad, stue/kjøkken, to soverom				Balkong
Kjeller		10		10	
		To boder oppmålt til 5 m²			
SUM	62	13		75	4
	Total bruksareal: 75 m²				

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Loftsboder har et totalt gulvareal (GUA) på 5 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 3 m² av arealene måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 2 m².

Leiligheten inneholder 62 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2016 med enkelte oppgraderinger utført i 2025. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med dør. Benkeplate av tre. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Stikkontakter, innmurt speil og hyller på vegg over servant/benkeplate. Dusj på gulv med innfellbar glassdør. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Naturlig oppdriftsventilasjon. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerstammer for rør-i-rør plassert i himling. Stoppeventiler plassert under servant. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det

	Overflater himling	Det registreres riss i plateskjøt i himling. Dette er vurdert til å være av estetisk karakter.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende.
TG 2	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon gir som regel mindre effektiv luftutskifting enn mekanisk ventilasjon, noe som kan medføre økt fuktpåkjenning i våtrommet.
	Vannrør	Fordelerstammer for rør-i-rør er plassert i himling uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje). Avrenningsmulighet/fordelerskap bør etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtsonens plassering mot nabo/fellesareal og kjøkkeninnredning. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2016 med slette fronter. Benkeplater av laminat. Planlimt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin, komfyrer/mikro i høyskap samt nedfelt induksjonstopp tilkoblet komfyrvakt. Ventilator på vegg. Vannrør av typen kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stoppeventiler plassert under oppvaskkum.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Innredning

	Innredning	Det registreres enkelte hakk/merker på kjøkkeninnredningens overflater. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.
TG 2	Ventilasjon og avtrekk	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Avløpsrør av typen støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Flislagt ved ildsted. Vegg- og himlingsflater av malte flater samt malt panel og teglstein. Profilerte og slette innerdører. Naturlig ventilasjon.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

	Overflater vegger	Veggflater av teglstein og panel bærer noe preg av alder.
TG 2	Overflater gulv	TG2 gjelder parkett. Gulvoverflater bærer stedvis preg av slitasje. Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvenes overflatemateriale. Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Innerdører bærer stedvis preg av slitasje. Det registreres svelleskader på innerdør mot bad. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Ildsted plassert i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

TGIU	Annet	Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 2.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner. Det er gjort målinger i følgende rom: Stue og soverom 1.

TG 2	Skjevhetsmåling	Det er noe målbare/merkbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i stue. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Forøvrig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Fordelerstammer for rør-i-rør med stoppekran plassert i himling på bad. Stoppeventiler plassert under oppvaskkum i kjøkken. Tilknyttet felles varmtvann. Naturlig ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.
Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Felles varmtvann.
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent årstall.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer samt strømmåler plassert i felles trappegang. Leiligheten har delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg.

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Det er ikke fremlagt dokumentasjon på de deler av det elektriske anlegget som er montert før 1999. Med bakgrunn i ovennevnte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Dører og vinduer

Entrédør med dørpumpe i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmer av tre i 2- og 3-lags glass fra 2023 og 2018.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra soverom 1 til balkong på 4 m². Balkongen er belagt med terrassebord og har rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,00 meter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte. Bad er målt til 2,39 meter. Øvrige rom er målt til 2,78 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt faktura for arbeid vedrørende varmekabel regulator. Utført av Service-Partner Elite AS. Datert 23.03.2023. Fremlagt fakturaer for montering av balkong. Utført av Balkongteam AS. Datert 07.07.2023 og 15.06.2023. Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring for feilsøk lampe i entré. Skiftet defekt dimmer. Utført av H-I Elektro AS. Datert 24.09.2025. Fremlagt samsvarserklæring for diverse elektrisk arbeid vedrørende rehabilitering av kjøkken og bad. Utført av EL-IT Elektro AS. Datert 14.09.2016.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert 12.10.2025.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

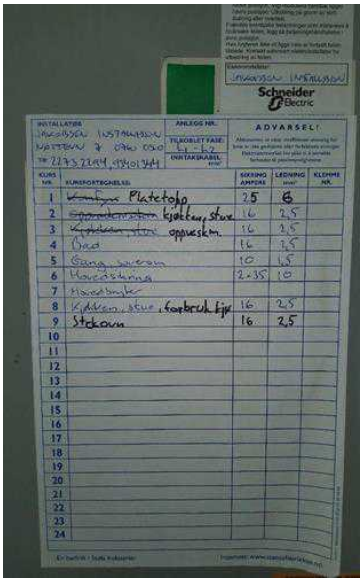
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251144

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Lowri Rees	Thomas Alexander Østbye

Gateadresse
Kongsberggata 6

Poststed	Postnr
OSLO	0468

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: if

Polise/avtalenr.: SP0001460264.9.1.

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: 40251144

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger byttet servantskap og benk okt 25.
Arbeid utført av	Service partner Elite AS - Rørlegger kjeden Varme og Bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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	-Byttet termostat til varmekabler -Skiftet defekt dimmer
Arbeid utført av	Service partner Elite AS, HI Elektro

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

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

Document reference: 40251144

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bygging av balkong
Arbeid utført av	Balkongteam A/S

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251144

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: 40251144

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lowri Rees	8c6247e817d9027f2393d082e42344086a29dc97	12.10.2025 21:13:08 UTC	Signer authenticated by One time code

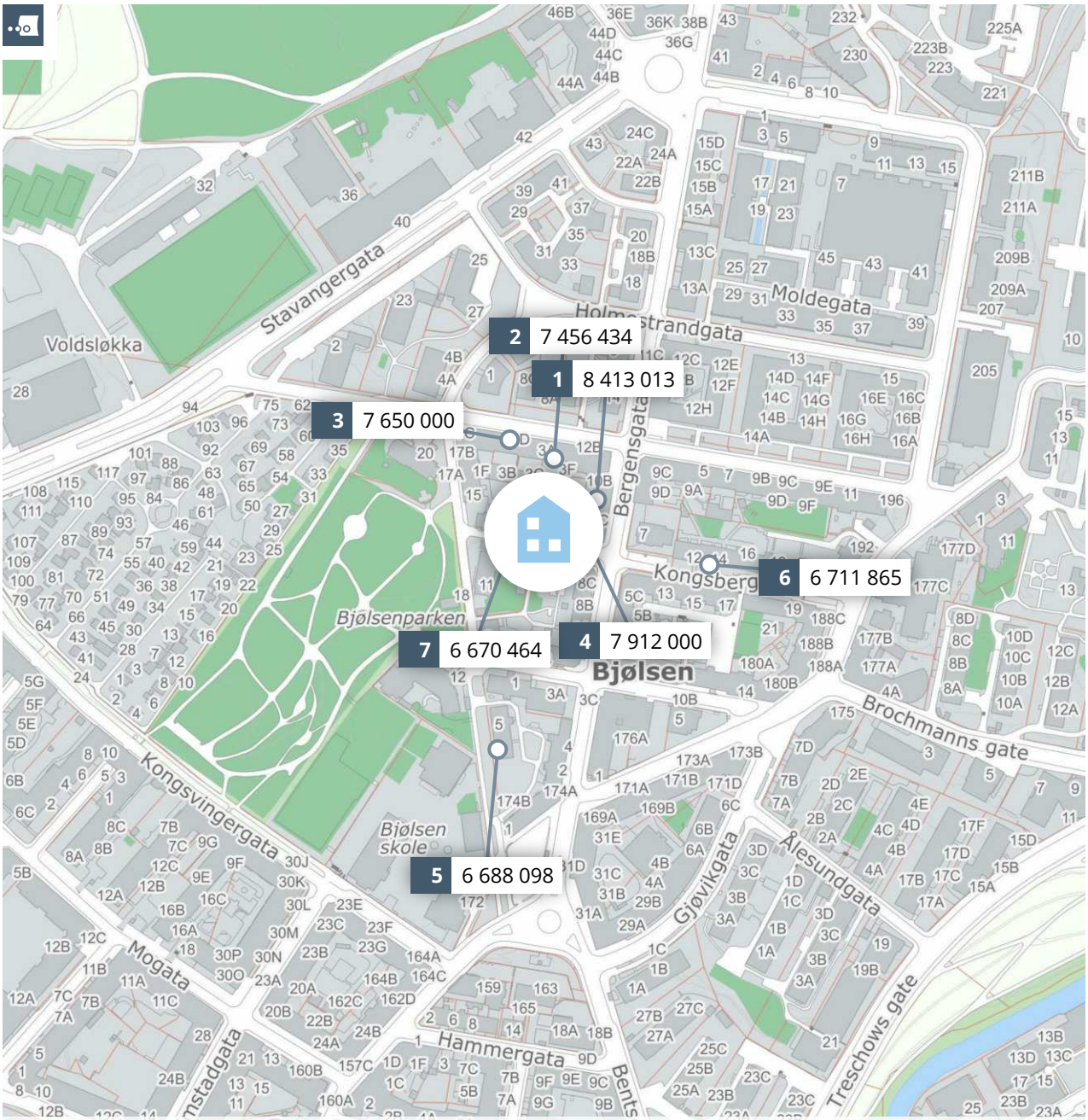
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Østbye	dcaf70a6543b5967c8d151a1a2b3303c2f4c26dc	12.10.2025 22:09:34 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251144

→ 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



Meglers verdivurdering

KONGSBERGGATA 6

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 20.10.2025

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: Oscar André Halsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kongsberggata 6, 0468 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 222 BNR 79 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 2

Verdivurdert til

6 400 000

266 699	6 666 699	107 527
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	5 901
Formue	21 890
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Bergensgata 10 A 69 m² 1896 2. etg 2 sov	07.04.2025	7 100 000	**8 110 000**	303 013	8 413 013	**121 928**
2	Sarpsborggata 3 F 62 m² 1901 4. etg 2 sov	26.08.2025	7 250 000	**7 275 000**	181 434	7 456 434	**120 265**
3	Sarpsborggata 1 D 68 m² 1897 3. etg 2 sov	26.08.2025	7 800 000	**7 650 000**	0	7 650 000	**112 500**
4	Kongsberggata 8 B 78 m² 1896 3. etg 2 sov	24.09.2025	7 800 000	**7 600 000**	312 000	7 912 000	**101 436**
5	Bjølsengata 3 54 m² 1884 3. etg 2 sov	01.09.2025	6 500 000	**6 600 000**	88 098	6 688 098	**123 854**
6	Kongsberggata 14 60 m² 1892 2. etg 2 sov	04.03.2025	5 750 000	**6 510 000**	201 865	6 711 865	**111 864**
7	Kongsberggata 4 61 m² 1896 3. etg 2 sov	11.06.2025	6 000 000	**6 400 000**	270 464	6 670 464	**109 352**

Lys og moderne 3-roms leilighet med god planløsning, oppgraderte overflater og en herlig balkong. Leiligheten har en innbydende entré med skyvedørsgarderobe, stor og luftig stue med ildsted og store vindusflater, samt åpen løsning mot kjøkken fra 2016.

Delikat bad fra 2016, med oppgraderinger i 2025. To gode soverom, hvor hovedsoverommet har stort garderobeskap og utgang til balkong på ca. 4 kvm.

God og gjennomgående planløsning. Leiligheten disponerer to loftsboder og to kjellerboder. Mulighet for å leie garasjeplass, etter venteliste.

En attraktiv, lettstelt og trivelig bolig med god standard – perfekt for par, små familier eller deg som ønsker en sentral og komfortabel leilighet. Den ligger stille til uten trafikk utenfor og med en meget god intern beliggenhet.

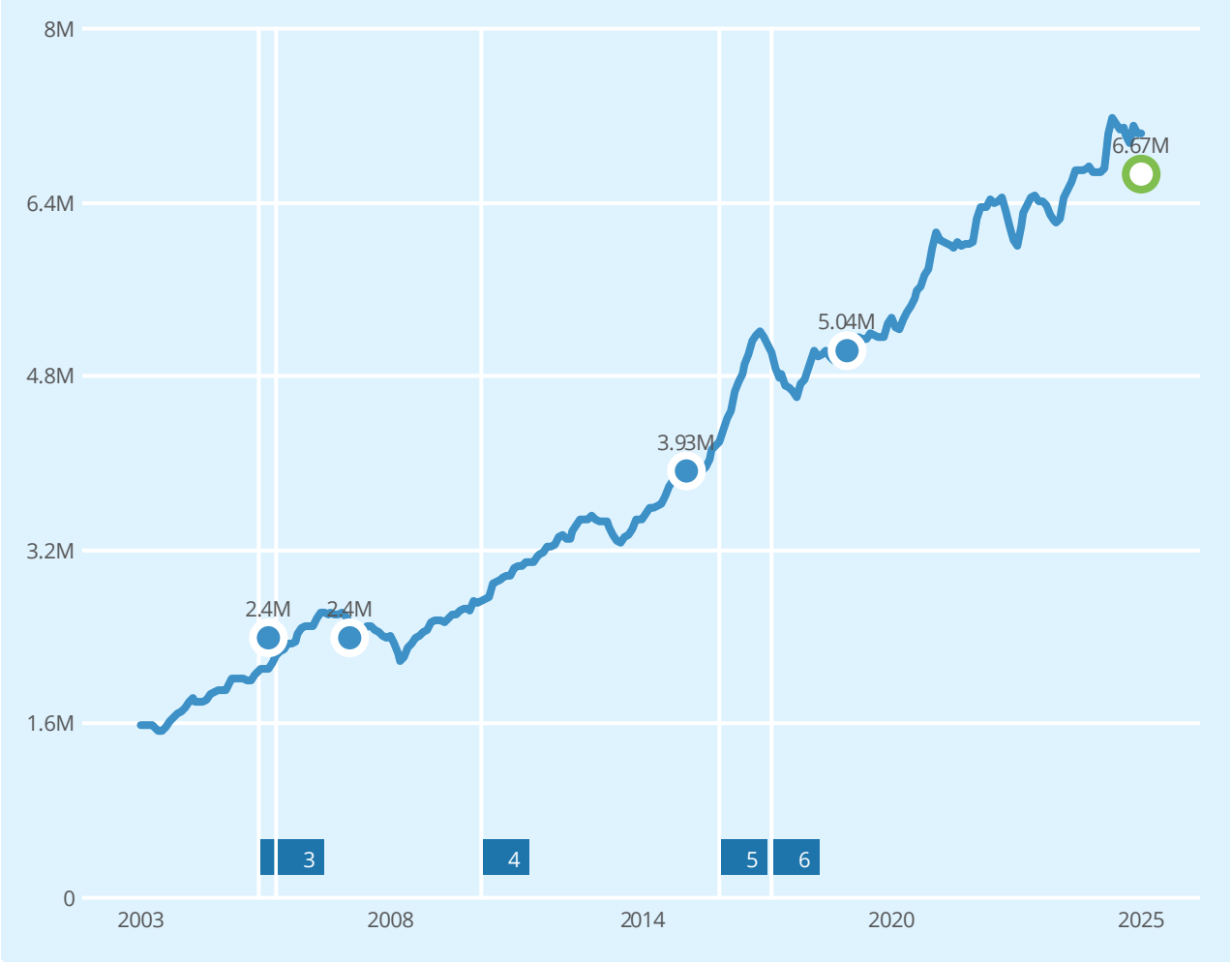
Bakgården er frodig, velstelt og overraskende innholdsrik. Her er det også flere felles boder, stor låst sykkelbod, barnevognbod og utstyrsbod.

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
2 Tilbygg andre småhus
3 Tilbygg andre småhus
4 Blokk
5 Blokk
6 Påbygg blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.02.2019	24.02.2019	02.05.2019	4 500 000	4 800 000	244 446	5 044 446
05.06.2015	17.06.2015	14.08.2015	3 300 000	3 850 000	77 687	3 927 687
22.10.2007	29.10.2007	28.12.2007	2 290 000	2 330 000	66 792	2 396 792
21.12.2005	21.12.2005		-	2 330 000	67 981	2 397 981

Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 2 grunnkrets nå

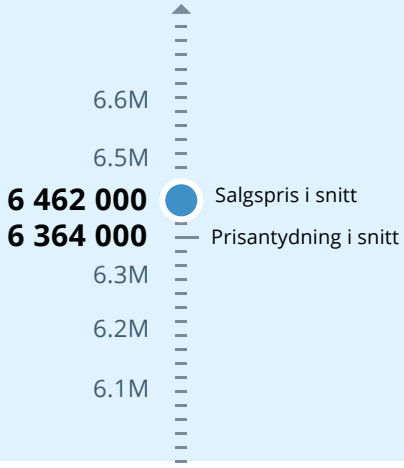
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
27
dager

Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

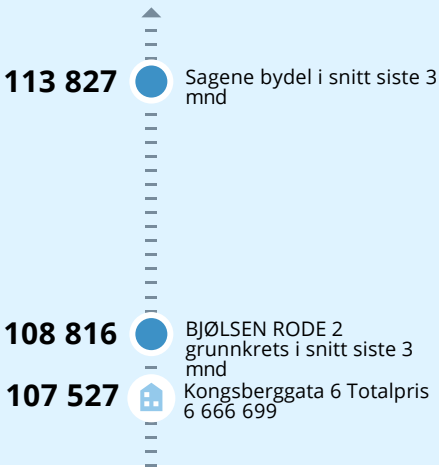
25
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
24
dager

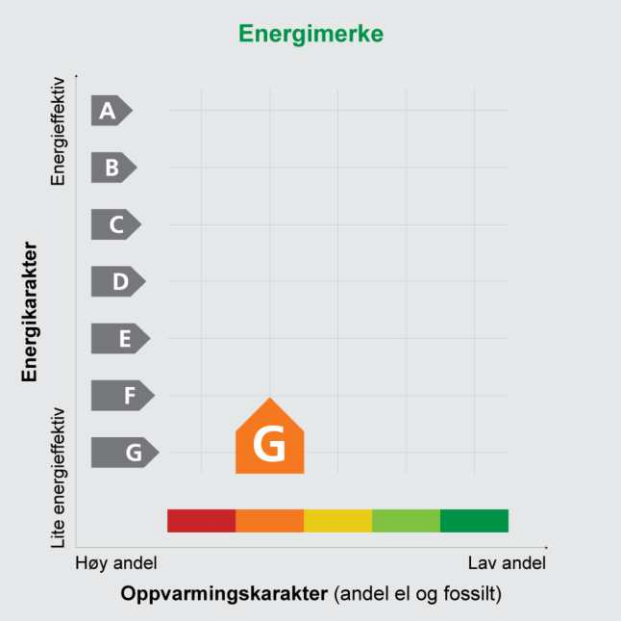
for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Kongsberggata 6
Postnr	0468
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	222
Bnr.	79
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80547005
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-969674
Dato	07.02.2019



Innmeldt av	Thomas Lauritz Haneborg

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 9 390 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

9 064 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1895
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kongsberggata 6
Postnr/Sted: 0468 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 07.02.2019 08:25:40
Energimerkenummer: A2019-969674
Ansvarlig for energiattesten: Opsahlgården Borettslag
Energimerking er utført av: Thomas Lauritz Haneborg

Gnr: 222
Bnr: 79
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80547005

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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 på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Boligopplysninger:

Opsahlgården Borettslag		**Vår ref.:**	4/27	**Fødselsdato eier:**	15.04.1979
Kongsberggata 6		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	18.09.1980
0468 OSLO		**Eiere:**	Thomas A Østbye, Lowri Rees		
Organisasjonsnr:	950 012 897	**Andelsnr:**	27		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 901**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 773
	Avdrag felleslån	314
	Renter felleslån 3	824
	Renter felleslån	367
	Avdrag felleslån 3	373
Tilleggsytelser:	Kabel-TV og internett	250

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)	266 699	Gjeld siste årsoppg.:	272 390
Klient ajourf. lån:	13 057 174,80	Klient gj. s. årsoppg.:	13 335 028

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362549098, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.10.2025: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59
Saldo per 16.10.2025: 3 984 459
Andel av saldo: 82 371
Første termin/første avdrag: 30.12.2020 (siste termin 30.06.2040)

Lånenummer: 16366544481, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.10.2025: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 16.10.2025: 9 072 716
Andel av saldo: 184 329
Første termin/første avdrag: 30.03.2023 (siste termin 30.12.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Johanne Mamohau Egenberg Huurnink
Adresse:	Kongsberggata 8A
Postnr/-sted:	0468 OSLO
Telefon:	Mob.: 95789392
E-post:	opsahlgaarden@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	272 390	Andre inntekter:	1 442
Annen formue:	21 890	Utgifter:	15 586		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	33 700
Andelsnr:	27	Partialobligasjonsnr:	27

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1899

Boligopplysninger:

Opsahlgården Borettslag	**Vår ref.:**	4/27	**Fødselsdato eier:**	15.04.1979
Kongsberggata 6	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	18.09.1980
0468 OSLO	**Eiere:**	Thomas A Østbye, Lowri Rees		

Organisasjonsnr: 950 012 897

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 222/79

Bygningstype: BL

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2883

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79522140

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i Usbl		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Oppvarming: Elektrisk, varmtvann inkl. i felleskostnadene

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget.
Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier, normalt i mai og obtober hvert år.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Parkering: Felles garasjeanlegg i Bjølsen Garasjesameie. Plass følger ikke boligen ved salg.
For leie av p-plass eller oppsigelse ved flytting, må styret i Bjølsen Garasjesameie kontaktes: bjolsengarasje@gmail.com

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.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

INFOSKRIV – SALG AV BOLIG I TILKNYTTET BORETTSLAG

ANNONSERING AV FORKJØPSRETT

For å få forkjøpsretten utlyst, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt.
Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt

Meldingen må inneholde

- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr., areal
- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt personnummer, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler
- Prisantydning eller avtalt pris
- Akseptdato
- Overtakelsesdato
- Visningsdato med klokkeslett
- Link til finn-annonse

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Når forkjøpsretten er annonsert, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

GEBYRER TIL USBL

Gebyr	Beskrivelse	Beløp inkl. mva
Boligopplysninger	Full pakke Kun boligrapport	Ref. Infoland Ref. Infoland
Eierskiftegebyr	Bolig Garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag	Kr. 6.570,- Kr. 1.354,-
Forhåndsavklaring forkjøpsrett Fastprisavklaring forkjøpsrett	Faktureres selger eller forkjøpsrettskjøper Faktureres forkjøpsrettskjøper (gebyrfritt for selger)	Kr. 7.938,- Kr. 7.938,-
Medlemskap Usbl*	Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse (Vi oppfordrer megler å betale medlemsfaktura i oppgjøret for å unngå forsinkelser)	Kr. 300,- pr. person
Utregninger	Omsorgsboliger	Kr. 1500,-

* Megler må informere Usbl om kjøper er medlem i Storbysamarbeidet slik at kjøper ikke går glipp av sin storbyansiennitet, se usbl.no.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

RESTANSEOPPLYSNINGER

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 13.12.2024



INNKALLING 2025

Opsahlgården Borettslag

Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00
Kjellerlokalet i Turtergården

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 generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Opsahlgården Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00 - Kjellerlokalet i Turtergården

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 leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

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. 150.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:
Styreleder, Camilla Røed Seljeseth (2023-2025)
Styremedlem, Johanne Mamohau Egenberg Huurnink (2024-2026)
Styremedlem, Bjørn Edward Fogh (2024-2026)
Styremedlem, Eivind Giske (2023-2025)
Varamedlem, Hallvard Nilsen (2024-2025)
Varamedlem, Petter Georg Johansen (2024-2025)

5.1 Valg av leder

Styrets innstilling: Styret foreslår at Johanne Mamohau Egenberg Huurnink velges som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styrets innstilling: Styret foreslår at Eivind Giske og Hallvard Nilsen velges som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger 1-2 varamedlemmer til styret.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	878 254	57 084
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	505 237	-1 866 285
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-353 200	2 695 164
Endringer i andre langsiktige poster	44 904	-7 708
B. Årets endring disponible midler	196 941	821 171
C. Disponible midler	1 075 195	878 254
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 167 173	943 816
Kortsiktig gjeld	-91 978	-65 562
C. Disponible midler	1 075 195	878 254

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Opsahlgården Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 407 615	3 100 922	3 375 786	3 533 278
Leie forretningslokaler	1	305 940	291 924	305 859	251 841
Sum leieinntekt		3 713 555	3 392 846	3 681 645	3 785 119
Annen inntekt					
Sum inntekt		3 713 555	3 392 846	3 681 645	3 785 119
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	19 740	19 740	19 740	21 150
Styrehonorar	3	140 000	140 000	140 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		262 169	391 448	415 000	350 000
Kostnad eiendom/lokale	5	360 123	357 111	368 000	363 500
Kommunale avgifter/renovasjon		566 683	481 693	563 500	640 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 093	913	7 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	28 154	9 070	5 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	8	302 883	2 618 152	340 000	460 000
Revisjonshonorar		6 394	6 106	6 500	7 000
Forretningsførerhonorar		144 600	137 192	145 000	151 000
Andre honorar	9	98 944	38 007	3 000	3 000
Kontorkostnad		0	5 695	0	0
TV/bredbånd		133 917	128 705	136 500	138 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		8 052	2 060	0	0
Kontingent og gaver		13 800	13 800	14 800	14 800
Forsikring		352 490	329 387	360 900	406 000
Eiendomsskatt		10 838	8 787	9 000	11 000
Andre kostnader	10	16 523	13 212	13 500	16 000
Andel av driftskostnad i sameie	2	55 271	1 609	0	0
Sum kostnad		2 526 672	4 702 685	2 547 440	2 746 450
Driftsresultat		1 186 883	-1 309 839	1 134 205	1 038 669
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		71 016	62 376	0	0
Andel av renteinntekt i sameie	2	10 373	9 317	0	0
Rentekostnad		763 029	628 139	704 000	744 309
Andel av rentekostnad i sameie	2	6	0	0	0
Netto finansposter		681 646	556 446	704 000	744 309
Årsresultat		505 237	-1 866 285	430 205	294 360
Overført til/fra annen egenkapital		505 237	-1 866 285	0	0
SUM OVERFØRINGER		505 237	-1 866 285	0	0

Balanse 2024 Opsahlgården Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	268 515	268 515
Bygninger	4	7 067 407	7 067 407
Andeler anleggsmiddel i sameie		1 569 404	1 614 308
Sum anleggsmidler		8 905 327	8 950 230
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		20 699	3 246
Andre kortsiktige fordringer		11 250	15 029
Forskuddsbetalte kostnader		138 723	160 923
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		996 501	764 618
Sum omløpsmidler		1 167 173	943 816
SUM EIENDELER		10 072 500	9 894 046

Balanse 2024 Opsahlgården Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 600	4 600
Sum innskutt egenkapital		4 600	4 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-4 927 507	-5 432 743
Sum opptjent egenkapital		-4 927 507	-5 432 743
Sum egenkapital	11	-4 922 907	-5 428 143
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	13 335 028	13 688 228
Borettsinnskudd		1 568 400	1 568 400
Sum langsiktig gjeld		14 903 428	15 256 628
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 460	7 025
Leverandørgjeld		69 676	20 469
Påløpne renter		4 110	6 064
Annen kortsiktig gjeld		14 732	32 004
Sum kortsiktig gjeld		91 978	65 562
Sum gjeld		14 995 407	15 322 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 072 500	9 894 046
Pantstillelser	13	14 903 428	15 256 628

Sted:_____ Dato:_____

Camilla Røed Seljeseth
Styreleder

Johanne M.E Huurnink
Styremedlem

Eivind Giske
Styremedlem

Bjørn Edward Fogh
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
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.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 170 164	1 972 872
3617 Leietillegg strøm i bod	600	600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	120 888	120 888
3650 Innkrevde felleskostn. renter	757 161	606 359
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	358 802	400 203
3605 Leie forretningslokaler	305 940	291 924
Sum	3 713 555	3 392 846

Note 2 - Andeler i driftssameie

	2024	2023
6394 Netto underskudd driftssameie	55 271	1 609
8056 Andre finansinntekter i sameie	10 373	9 317
8175 Andel finanskostnader i sameie	6	0
Sum	-44 904	7 708

Borettslaget eier 12,20 % i Bjølsen Garasjesameie. Balansepostene og resultatpostene knyttet til garasjesameie er fordelt mellom eierne iht. eierprosent. Fullstendig sameierregnskap ligger vedlagt.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	36 660
5403 AGA avsatt i 2022	0	-16 920
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	140 000	260 000
5332 Styrehonorar avsatt i 2022	0	-120 000
Sum	159 740	159 740

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter/eiendom	Boligeiendom	Brannvarslingsan	Søppelbeholdere	Lekehus,sandkas osv
Anskaffelseskost pr.01.01 :	268 515	7 067 407	422 194	72 179	101 495
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	268 515	7 067 407	422 194	72 179	101 495
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	422 194	72 179	101 495
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	268 515	7 067 407	0	0	0
Anskaffelsesår :	1980	1980	2006	2007	2015
Antatt levetid i år :			15	5	5

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Polisenr: 79522140

Tomtens areal er 2.883 m2 og borettslaget eier tomten. Eiendommen er påført gårdsnummer 222 og bruksnummer 79, og ligger i Oslo kommune. Borettslaget består av 46 bolig- og 2 næringsandeler.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	234 701	223 676
6360 Annet renhold	0	2 355
6361 Fast renhold	63 147	60 205
6362 Skadedyrutryddelse	9 998	15 993
6364 Matteleie	15 804	14 814
6391 Snømåking/strøing/feiing	4 208	1 944
6392 Containerleie/tømming	27 087	24 648
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 180	13 476
Sum	360 123	357 111

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens HMS-perm	5 695	913
6450 Leie parkering	398	0
Sum	6 093	913

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	2 630
6540 Inventar	26 865	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 289	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	1 077
6552 Driftsmateriell	0	5 363
Sum	28 154	9 070

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	5 050	2 523 942
6603 Vedlikehold elektro	25 559	0
6611 Vedlikehold heiser	11 114	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	80 622	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	56 130	93 160
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	11 880	0
6641 Malerarbeider	3 054	0
6642 Snekkerarbeid	94 779	0
6648 Vedlikehold dører og porter	14 696	1 050
Sum	302 883	2 618 152

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 576	14 137
6730 Teknisk honorar	94 368	23 870
Sum	98 944	38 007

Konto 6714 gjelder avtale om administrative oppgaver og kostnad ved viderefakturering eiendomsskatt.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	5 943	8 535
7719 Møter, div. styret	6 577	1 170
7720 Generalforsamling/Årsmøte	500	0
7770 Betalingskostnader	1 100	1 036
7771 Andre gebyrer	0	540
7773 Omkostninger innkreving	2 403	731
7790 Andre kostnader	0	1 200
Sum	16 523	13 212

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 600	0	4 600
Sum innskutt egenkapital	4 600	0	4 600
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 432 743	505 236	-4 927 507
Sum opptjent egenkapital	-5 432 743	505 236	-4 927 507
Sum egenkapital	-5 428 143	505 236	-4 922 907

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering og vedlikehold bygg	Refinans.Branntekn.opp oppmaling Kongsberggt 2
Lånenummer:	16366544481	16362549098
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2020
Rentesats:	5.64 %	5.64 %
Beregnet innfridd:	30.12.2047	30.06.2040
Opprinnelig lånebeløp:	7 600 000	4 900 000
Lånesaldo 01.01:	9 414 304	4 273 924
Avdrag i perioden:	191 218	161 982
Lånesaldo 31.12:	9 223 086	4 111 942
Saldo 5 år frem i tid:	8 088 058	3 150 651

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362549098	1	168 074	168 074
	1	157 560	157 560
	1	157 161	157 161
	2	130 166	260 332
	1	127 441	127 441
	1	120 577	120 577
	2	105 568	211 136
	1	104 120	104 120
	1	101 317	101 317
	1	98 669	98 669
	2	94 563	189 126
	1	93 218	93 218
	3	89 147	267 441
	8	85 006	680 048
	5	83 592	417 960
	1	82 734	82 734
	3	82 281	246 843
	2	79 556	159 112
	2	75 451	150 902
	1	74 035	74 035
	1	63 032	63 032
	1	61 616	61 616
	2	53 509	107 018
	2	6 234	12 468
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366544481	1	370 494	370 494
	1	347 317	347 317
	1	346 439	346 439
	2	286 933	573 866

Langsiktig gjeld

1	280 926	280 926
1	265 793	265 793
2	232 710	465 420
1	229 516	229 516
1	223 339	223 339
1	217 502	217 502
2	208 450	416 900
1	205 485	205 485
3	196 512	589 536
8	187 384	1 499 072
5	184 266	921 330
4	181 377	725 508
2	175 370	350 740
2	166 321	332 642
1	163 200	163 200
1	138 943	138 943
1	135 823	135 823
2	117 953	235 906
2	93 693	187 386

Bokført verdi av eiendeler er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	13 335 028
Innskuddskapital	1 568 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	14 903 428
Bokført verdi av pantsatt eiendom	7 335 923

Bokført borettsinnskudd er kr. 1.568.400,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Opsahlgården Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Opsahlgården Borettslag

Styreleder	Camilla Røed Seljeseth (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Johanne M.E Huurnink (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Eivind Giske (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Bjørn Edward Fogh (sign.)	05.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Opsahlgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Opsahlgården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo document key: VZMG8-4SG00-Q3UAE-S5KC3-ZZAPJ-MSZ06

© 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

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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: VZMG8-4SG00-Q3UAE-S5KC3-ZZAPJ-MSZ06

PENNEO

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
2025-03-10 08:10:57 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VZMG8-4SG00-Q3UAE-5SKC3-ZZAPJ-MSZ06

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 - Opsahlgården Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Camilla Røed Seljeseth
Styremedlem, Eivind Giske
Styremedlem, Bjørn Edward Fogh
Styremedlem, Johanne M.E Huurnink
Varamedlem, Hallvard Nilsen
Varamedlem, Petter Georg Johansen

Styret i Opsahlgården Borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Opsahlgården Borettslag 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. Opsahlgården Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950012897

Opsahlgården Borettslag består av 46 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Opsahlgården Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79522140. 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.

Opsahlgården Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har siden sist generalforsamling avholdt 8 ordinære styremøter. Vi har løpende kontakt med beboere som kontakter oss per epost og telefon, samt med vaktmester. Økonomi er en utfordring, da borettslaget har et vedlikeholdsetterslep, samt at dyrtiden også merkes på borettslagsøkonomien. Under følger litt mer info om det styret har jobbet med i 2024/2025.

Energianalyse:

Styret har fått gjennomført en energianalyse vha Energihuset. Analysen viser at det absolutt er potensiale for å spare strøm, og en særlig gevinst ses ved å gå inn for en varmesentral med vannbåren varme med radiatorer i de enkelte leilighetene - til en pris på ca 4,5 millioner. Pga økonomien i borettslaget er ikke dette aktuelt nå, men vi håper det kan bli aktuelt å se på ved en senere anledning. Et element som gir stort energisvinn nå, er utdaterte varmtvannsberedere i to kjellere - Bergensgata 10 og Kongsberggata 2. For å utbedre dette, ønsker styret så snart det lar seg gjøre økonomisk, at disse berederne byttes, samt timere installeres på samtlige beredere, for å minimere strømutgifter til oppvarming av varmtvann.

Fukt i kjeller:

Vi har fuktutfordringer i nesten samtlige kjellere. I 2024 i har vi hatt befaring i kjellere og fått forbedret ventilasjonen. Det er lagt en plan for heving av lyskasser i Kongsberggata 2 (ca mars 2025) og og for utbedring av kjellere i Kongsberggata 2 og Bjølsengata 15 grunnet betydelige fuktutfordringer. Sistnevnte står høyt på prioriteringslista for vedlikehold.

Fysio-lokale:

Fysioterapeuten som leier av oss og driver Voldsløkka fysikalske institutt i Kongsberggata planlegger å ga av med pensjon til sommeren. Styret har jobbet med hvordan dette lokalet best kan disponeres videre, og vil fortelle om dette på generalforsamlingen.

Garasjesameiet:

Skade på garasjen har medført mye diskusjon blant borettslagene som står sammen om sameiet. Styret har vært involvert med tanke på hvordan man best kan organisere sameiet videre samt hvordan utgifter til reparasjoner skal fordeles.

Kongsberggata 2:

Det er behov for vedlikehold av fasaden i Kongsberggata 2 og det har vært utført befaringer der. Styret har med god hjelp fra beboere, søkt Kulturminnefondet om støtte til fasaderehabilitering. Vi avventer svar på søknaden. Vi har fått tilbud på rehabilitering av gjerdet, og håper dette kan la seg gjøre i løpet av 2025.

Murvegg i Bergensgata 10:

Utsiden av Bergensgata 10 bærer preg av at murpuss skaller av. Befaring har vært utført og etter anbefaling ble nokså umiddelbare tiltak for utbedring iverksatt. Langsiktige tiltak er også nødvendige, og dette er lagt inn i vedlikeholdsplanen.

Løpende arbeid:

- Dialog med beboere per telefon og epost

- Dialog med vaktmester om mindre utbedringer

- Brannvernrunde etterfulgt av oppfølging av brannvernrapport og utbedring av feil på felles brannalarm-anlegg

- Organisering av dugnader høst og vår med containere

- Utelamper er byttet til ledlamper

- Dialog med nabogården ang utbygging av boliger i bakgården

- Beskjæring av trær

- Innkjøp av felles gassgrill

Ellers har vi i året som har gått hatt glede av sosialt fellesskap i forbindelse med dugnader, samt julegrantenning som styret har invitert til.

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 Tirsdag 01.04.2025.

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).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Opsahlgården Borettslag tirsdag 01.04.2025 kl. 18:00
Kjellerlokalet i Turtergården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marianne Pedersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Edward Fogh

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 12 - 1 fra sak 3
Antall fremlagte fullmakter: 1
Totalt: 13 - 1 fra sak 3

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Styrehonorar på kr.150.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Johanne Mamohau Egenberg Huurnink for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Eivind Giske for 2 år.
Valgt ble: Hallvard Nilsen for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Frederik Norheim Bøe for 1 år.
Valgt ble: Marianne Strøm for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Styret utpeker en representant fra styret til å stille på USBLs generalforsamling

Møte hevet 18:45
Styrets sammensetting etter generalforsamlingen:
Styreleder, Johanne Mamohau Egenberg Huurnink (2025-2026)
Styremedlem, Bjørn Edward Fogh (2024-2026)
Styremedlem, Hallvard Nilsen (2025-2027)
Styremedlem, Eivind Giske (2025-2027)
Varamedlem, Frederik Norheim Bøe (2025-2026)
Varamedlem, Marianne Strøm (2025-2026)

Protokoll for Opsahlgården Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marianne Pedersen (sign.)	02.04.2025
Protokollvitne	Bjørn Edward Fogh (sign.)	02.04.2025

Vedtekter

for

Opsahlgården borettslag org nr 950 012 897

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20. september 1978,
sist endret den 12 mai 2020

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Opsahlgården borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier er en juridisk person.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.
- en andelseier som selv bor i boligen, kan allikevel overlate bruk av deler av boligen til andre
- i tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen i opp til 30 dager per kalenderår uten forutgående godkjennelse fra styret.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til

alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. I tillegg to varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak

som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Det er i hvert enkelt borettshavers interesse at husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten brukes på en måte som ikke er til sjenanse for andre beboere. Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten, og vesentlige brudd på disse reglene kan føre til oppsigelse.

Ro i leiligheten

Unødvendig støy og bråk fra leiligheten må unngås, og i allminnelighet skal det være ro mellom kl. 22.00 og 06.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates kun etter godkjenning fra styret og med samtykke fra de nærmeste naboene.

Avfall

Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn før det legges i gårdens søppelkasser. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å fjerne.

Renhold

Trapper og oppganger skal vaskes ukentlig. Så ofte det er nødvendig, skal vinduer, utedører og trapperomsvegger (i opptil 1,5 m høyde) vaskes. Vask av oppgangene skal fordeles likelig mellom leilighetene.

Tørke- og bankeplass

Tøy skal tørkes der det er gjort i stand plass til det. Lufting og banking skal foregå på tørke og bankeplassen. Plassen skal ikke benyttes på søn- helligdager og 1. og 17. mai.

Markiser etc.

Markiser, blomsterkasser o.l. skal eventuelt monteres forsvarlig, slik at det ikke kan oppstå fare for andre. Montering skal ikke skje uten godkjenning fra styret.

Husdyrhold

Husdyrhold er kun tillatt etter godkjenning fra styret.

Fellesrom

Som fellesrom regnes loft, kjellere og oppganger. Røyking i fellesrom er ikke tillatt. Loft og kjellere skal ikke brukes som oppholdsrom uten spesiell tillatelse fra styret.
Alle boder er en del av borettslagets felleseie og fordeles etter anvisning fra styret.

Nødutganger

Nødutganger og fluktveier ved brann må ikke sperres.

Bruksoverlating

Bruksoverlating er kun tillatt etter skriftlig søknad til styret.

Brudd på reglene

Alle forhold som berører leiekontrakten eller husordensreglene er det styrets oppgave å behandle. Eventuelle reaksjoner er og styrets oppgave.

Oppussing
Ved omfattende oppussing som medfører støy, skal man underrette sine naboer og estimere hvor lang tid arbeidet vil ta. Arbeid som medfører støy kan utføres på virkedager i tidsrommet 07.00-19.00, på lørdager fram til klokken 15.00, og på søndag og helligdager skal arbeid som medfører støy ikke forekomme. Den som pusser opp, har ansvar for at det er rent og ryddig i trapp og fellesrom.

Meldinger og rundskriv

Meldinger fra borettslagets styre eller fra Usbl, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Ovenstående husordensregler er vedtatt på generalforsamlingen i Opsahlgården borettslag 1995 og er gjeldende inntil annet er bestemt.

Revidert 23. mai 2006



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

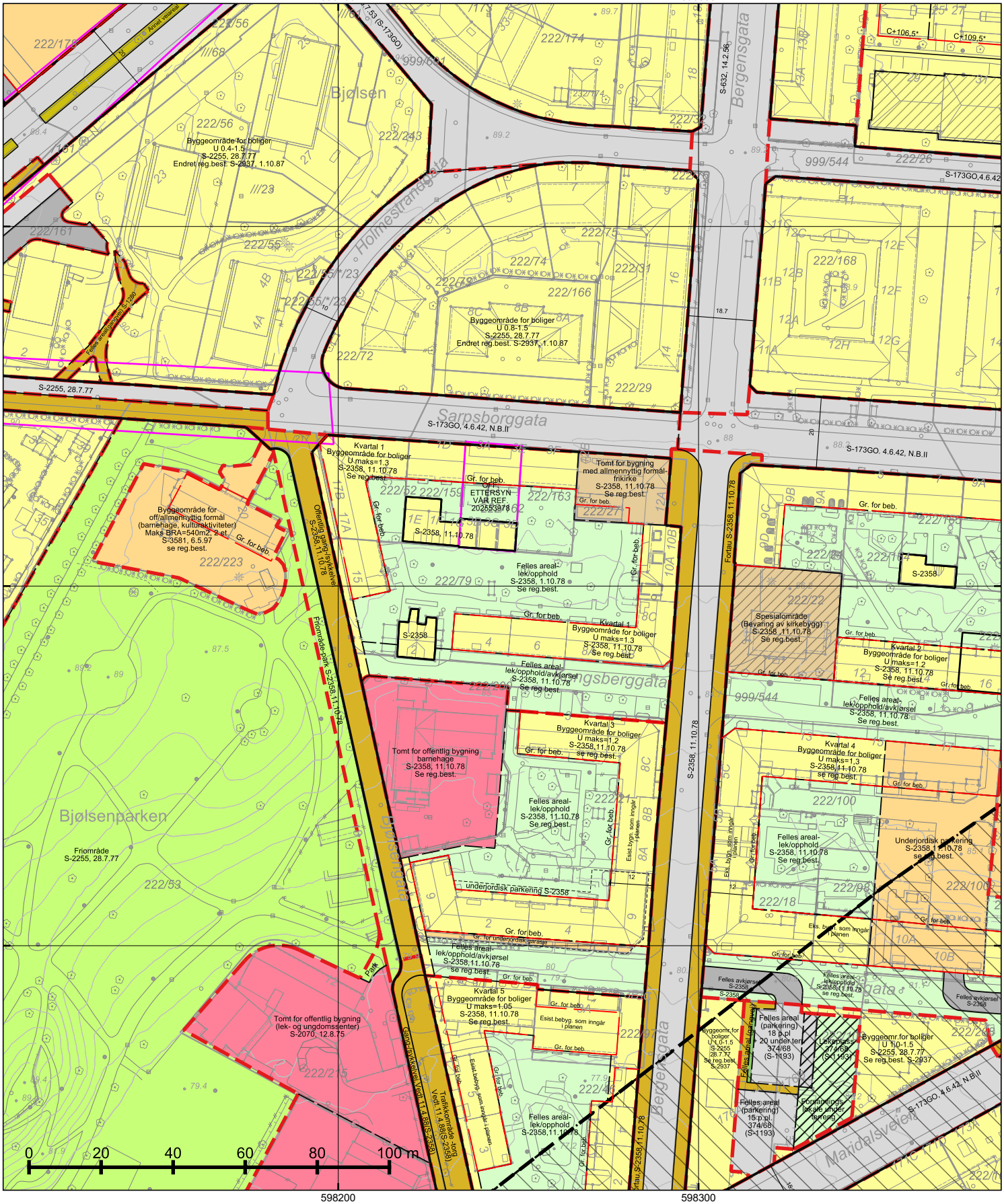
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148633/ 86521053
Deres ref.:
Adresse: Bergensgata 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/79

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

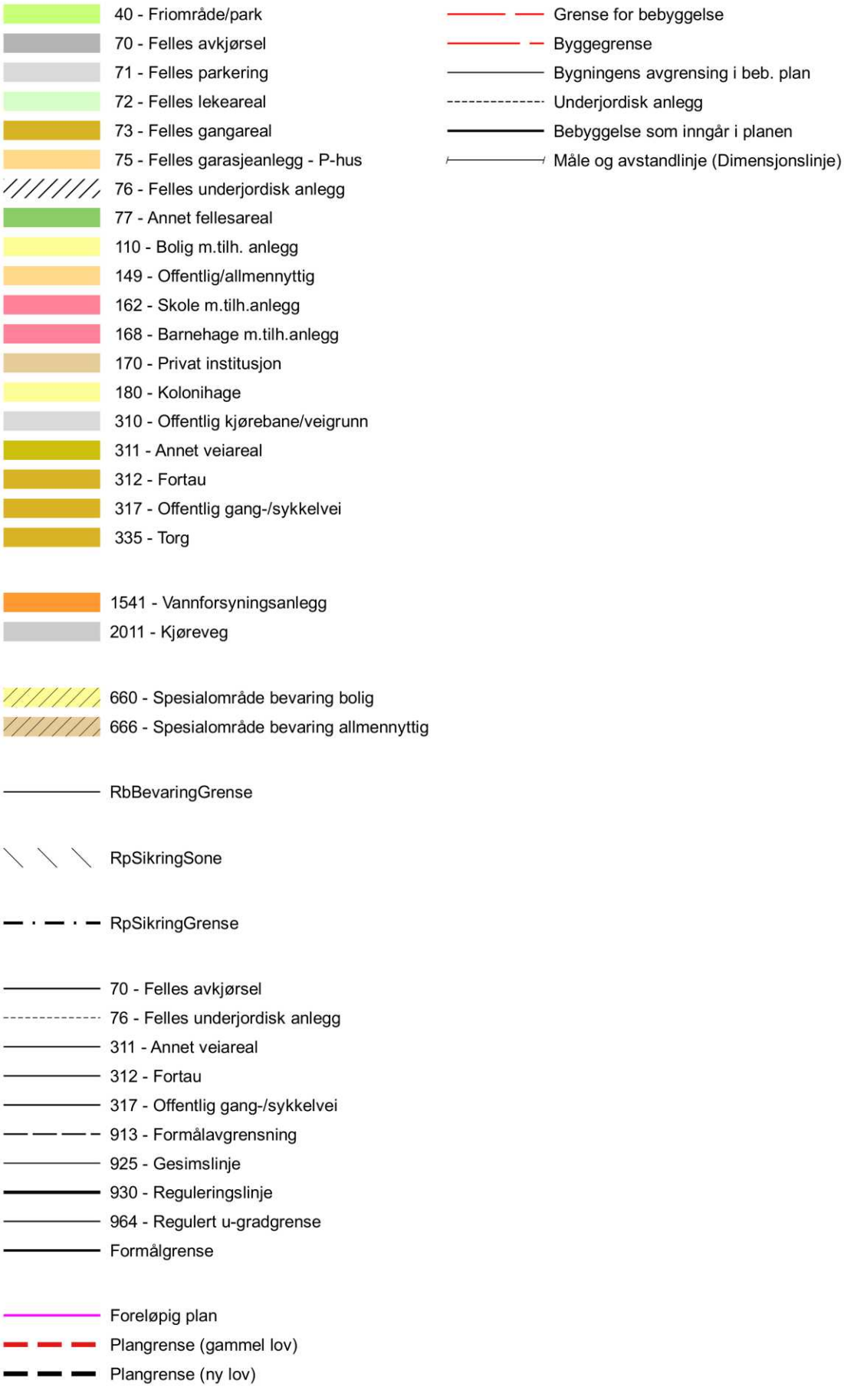
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

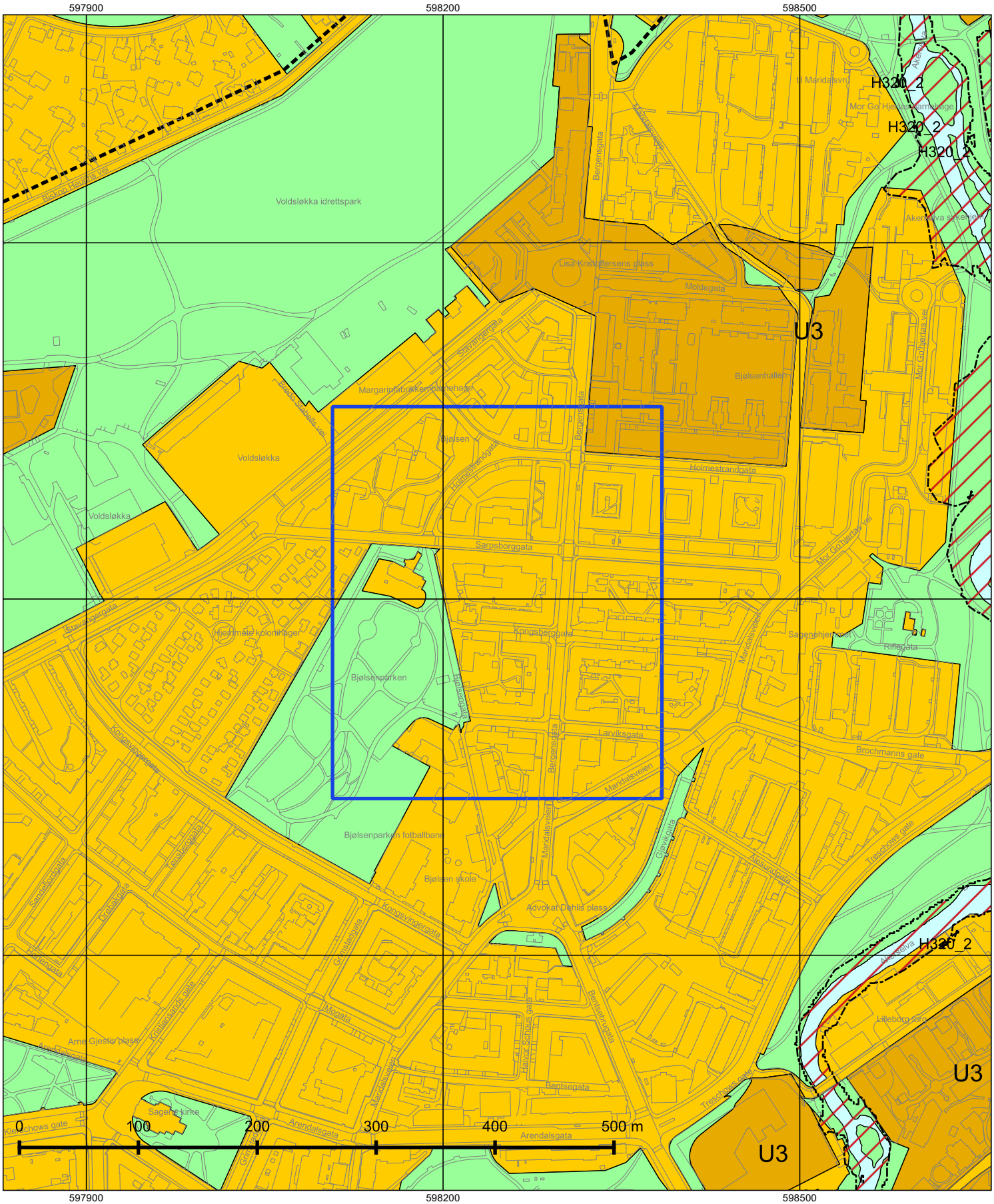
PlottID/Best.nr: 148633/ 86521053
Deres ref.:
Adresse: Bergensgata 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/79

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: 16.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148633/86521053
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



Oslo

S-2358

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for kvartalene Bjølsengata - Sarpsborggata - Maridalsveien - Larviksgata - Berg- ensgata - Advokat Dehlis Plass på Bjølsen.

Vedtaksdato: 11.10.1978
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197801418
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 4
Knytning(er) mot andre planer: V110488, V221292

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGS- OG BEBYGGELSESPLAN FOR KVARTALENE AVGRENSET AV BJØLSENGATA - SARPSBORGGATA - MARIDALSVEIEN - LARVIKSGATA - BERGENSGATA - ADVOKAT DEHLIS PLASS På BJØLSEN, OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Maksimale utnyttelsesgrader for hvert kvartal er angitt på planen. Utnyttelsesgraden U, er brutto golvareal dividert med brutto grunnareal for hvert kvartal regnet til midt gate. Den maksimale u-grad for hele reguleringsområdet er 1,2.

§ 3. Innenfor grense for bebyggelse kan oppføres nybygg i maks. 5 etasjer inkludert underetasje. Det kan i tillegg tillates leiligheter på loft hvis dette ikke medfører heving av hovedgesims utover det maksimale antall etasjer. Bebyggelsen tilpasses eksisterende bebyggelse i takform, materialbruk og utforming. Maks. byggedybde er 11 meter. Balkong og heis er her ikke medregnet og må ikke utgjøre mer enn 2/3 av fasadens lengde.

§ 4. I 1. etasje/underetasje ut mot Bergensgata kan innpasses butikker, maks. 500 m2. I 1. etasje/underetasje ut mot Maridalsveien i kvartal 2 kan avsettes inntil 500 m2 i næringsareal (småindustri).

§ 5. Arealer/lokaler som i dag benyttes til næringsvirksomhet skal fortsatt kunne brukes til slik virksomhet innenfor boligområdet, hvis denne bruken ikke er til ulempe for bomiljøet. Vesentlig endring av eksisterende virksomhet i disse lokalene, kan ikke finne sted uten bygningsrådets godkjennelse.

§ 6.

a) Den på planen viste tomt for allmennyttig formål skal nyttes til frikirkevirksomhet.
b) I det på viste bevaringsområde skal eksisterende kirkebygg nyttes som misjonskirke.

§ 7. Nødvendig parkering for planområdet skal løses i 3 bolig- parkeringsanlegg under terreng i kvartal 2, 3 og 4 som vist på plankartet. Disse er felles for hele planområdet. Følgende parkeringsnorm skal gjelde:

Rehabiliterte og eksisterende boliger:	Eksisterende antall biler: + 0,1 pr. leilighet.
<u>Nye boliger</u>	
2 rom	0,5 plass pr. leilighet
3 rom og større	0,8 plass pr. leilighet
Besøksparkering (for alle typer boliger)	0,1 plass pr. leilighet, forutsettes dekket på gategrunn.
Spesialboliger (trygdeboliger etc.) og andre typer kategori boliger	0,2 plass pr. leilighet (inkl. besøk).

§ 8. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av eiendommene i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo kommune.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
BERGENSGATA 10A

Dato: 16.10.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86521053
8813793

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 79

Vi viser til bestilling av 20251016 for BERGENSGATA 10A.

GNR. 222 BNR. 79

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.04.1878.

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

3129 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

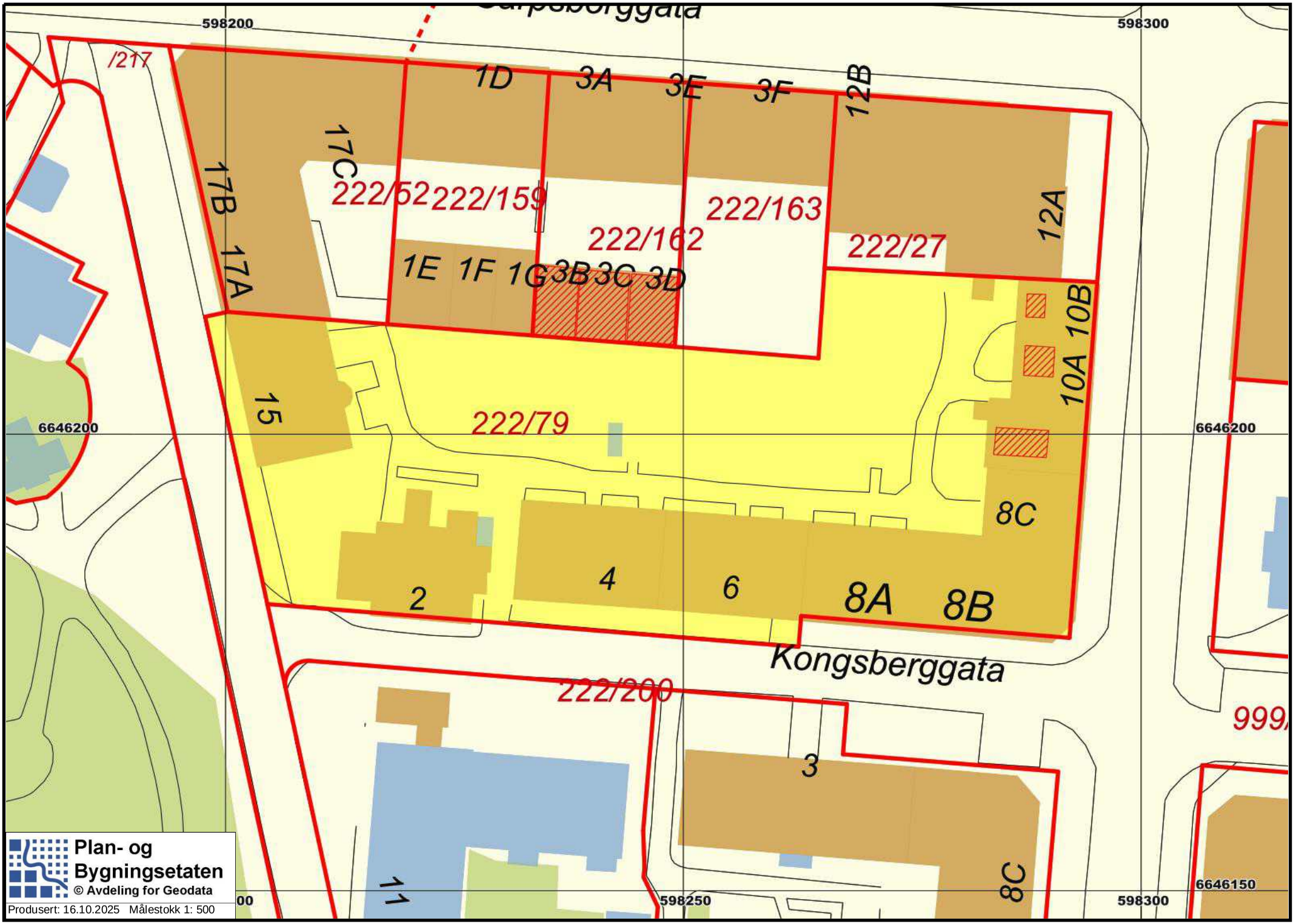
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598200
598300
598250
6646200
6646150
/217
1D
3A
3E
3F
12B
17C
17B
17A
222/52
222/159
222/163
222/162
222/27
12A
1E
1F
1G
3B
3C
3D
10A
10B
15
222/79
8C
2
4
6
8A
8B
Kongsberggata
222/200
3
11
8C
999
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 16.10.2025 Målestokk 1: 500

Kongsbergs t. 6.

Fm. 315/1895.

Vaningshus

og privet

V. D J.-No. 315 95
4 Bilag.

Anmeldes 6 Tegninger

STADSKONDUKTØREN 2477/95 KRISTIANIA

2524/95

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus Ombygning

paa Matr.-No. 6 Kongsberggaden

Indleveret 28de Sept 95 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingsdirektøren til Erklæring.

Christiania 30 Sept 95

Chr. Linstow

B.

OPMAALINGSCHEFEN 467/95 CHRISTIANIA

Naar Forbygningen anlægges i den regulerede Gadelinje, intet at bemærke.

p. u. s.

Theodor Gaarder.

Oversendes den dirigerende Brandvæsenkommission og indstilles til Approbation.

Christiania den 1 Oktober 1895

Chr. Linstow

CHRISTIANIA J.Nr A. 577/95 BRANDVÆSENSKOMMISSION

Overgaaende til Stadskonduktøren.

Intet at bemærke A. Blix 3/10 95 J. H. Bentzen

KRA. SURBRANDSKOMMISSIONS J.No 474/95 INGENIØR

STADSKONDUKTØREN 1326. 95. D.

2477/95 Sendes Hr Stadsingeniøren til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paalagte Bestemmelser

Christiania 8de Oktober 1895

G. Bull

1326.

Tilbagesendes Hr. Stadskonducktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser nedlægges.

Chra. Stadsingeniørkontor den 11te Oktober 1895.

P. Ly. Strøm

25/24/95.

A. Meyer

Approberes under Henvisning til Stadsingeniørens Bestemmelser og paa Betingelse af at Reguleringsbestemmelsen vorde befølges.

Christiania 12te Oktober 1895

G. Bull

J.-No. .....

V. D J.-No. 315 - 95
Bilag.

STADSKONDUKTØREN 2477 95 KRISTIANIA

STADSKONDUKTØREN KRISTIANIA

1

Bygningsanmeldelse

til Vestre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 6

Kongsleirgaden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 159.35 □ Meter i 4 Etager; Privetlygn. 11.25 □ Meter i .. do. } tilsammen: 170.60 m²

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) — — — — 321.60 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) a Beboelsesleilighed
b Privetlygning

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

—

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) a Høide = 14.60 m
b — = 3.80 —

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) 3.00 m. mellem Bjælkelagene

Fundamentering (§ 26) Granit paa Klaade

Grundbeskaffenhed Ler

Isolation (§ 25) under 1ste Etages Bjælkelag med Tjærepap

Drainering langs de ydre Vægge.

Bygningsmateriale, § 26 Tegl. i Mørtel

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)
2 Stk. Jernbjælker N. 21 over Forstuen.

Tagtækning, § 35 Tegl. paa Bordtag

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning og (Tagkviste) §§ 37 og 44 Lofter i Boder

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Fryggevirker, Rulle- Stryggevirker samt Krukbjælker.

Trappeantal (ildfaste), § 41 1 Jernkrappe fra Kjælderen til Loftet

Antal af Piber med Antal af tilmørende Ildsteder (§ 49 e) 2 Stk 9×12" } med tils 32 Ildsteder
3 " 9×9" }
3 " 6×9" Dampgjenbr

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, §§ 63 og 64) i særskilt Bygning i Gaardsrummet med mure og cementert Bund, hvis Bund ligger 0,15 m over Gaardsrummets Niveau. Luftaftræk gjennem Piben, der føres op gjennem Tagets Gavl fra Rummet og Bunden. Piberne 30×30 cm. Bygningen indeholder 5 Afdelinger.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 26. September 1895 For Karl Andersen
Kongsberggd. 6.

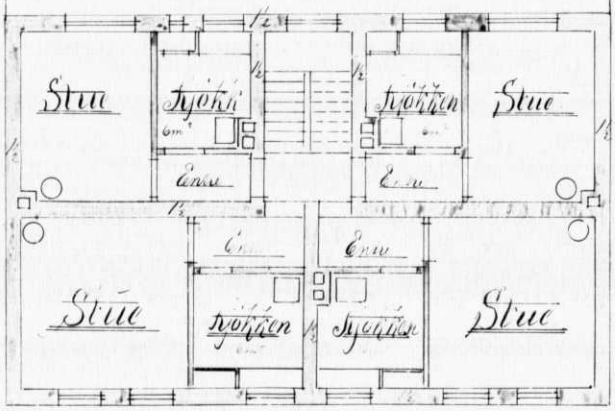
Jens Lyche & Co.s Tryk, Carl Johans Gade.

J. J. Hansen
Lakkeregden 34.

Kongsbergegaden 6.

Baarebrun

Skl. 1/500



Plan af 2den 3die 4de Etage

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AASE BYGGEADMINISTRASJON AS
Fyrstikkalléen 7
0661 OSLO

Dato: 09.04.2019

Deres ref.: Per Oskar Asp Vår ref.: 201806427-4 Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BERGENSGATA 10 MED FLERE	Eiendom:	222/79/0/0
Tiltakshaver:	OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	AASE BYGGEADMINISTRASJON AS	Adresse:	Fyrstikkalléen 7, 0661 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Bergensgata 10 med Flere

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for, utskifting av vinduer, mottatt 29.3.2019.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201806427			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/15
Fasader mot gate og bakgård	A40-01	02.03.2018	1/16

Klagefristen er tre uker

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

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.04.2019 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO,
Magnus.Prestmo@aase.no

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.06.2023
	202004788 - 20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Astrid Hjertaker	

Adresse:	BERGENSGATA 6	Eiendom:	222/21/0/0
Tiltakshaver:	Turtergården Borettslag	Søker:	ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Bergensgata 6 og 8 C, Bjølsengata 9, Kongsberggata 3 og Larviksgata 2 og 4 (Turtergården Borettslag)

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt den 6. februar 2023. Vi mottok tilleggsdokumentasjon til søknad om ferdigattest den 13. mars 2023 og den 4. mai 2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202004788			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Ny fasade Kongsberggata	A3330	28.02.2020	1/18
Ny fasade gårdsrom Bergensgata (*ekskl.. Bergensgata 8 a og b)	A3350	28.02.2020	1/20
Ny fasade gårdsrom Kongsberggata	A3360	28.02.2020	1/21
Situasjonsplan (*ekskl. endringer i Bergensgata 8 a og b)	A3000	28.04.2020	6/2
Ny fasade gårdsrom Larvikgata	A3340	18.05.2020	8/2
Fasade Larvikgata	A3310	18.05.2020	8/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Astrid Hjertaker - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Turtergården Borettslag, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 222 Bnr.: 79 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Bergensgata 10 A
Gatenr:	10494
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0468 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Bergensgata 10 B
Gatenr:	10494
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0468 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Bjølsengata 15
Gatenr:	10678
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0468 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Kongsberggata 2
Gatenr:	13863
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0468 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Kongsberggata 4
Gatenr:	13863
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0468 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Kongsberggata 6
Gatenr:	13863
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0468 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Kongsberggata 8 A
Gatenr:	13863
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0468 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Kongsberggata 8 B

Gatenr:	13863
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0468 OSLO
Bydel:	3 SAGENE

Gateadresse:	Kongsberggata 8 C
Gatenr:	13863
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0468 OSLO
Bydel:	3 SAGENE
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:08.10.2025 kl. 12.04

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1986/82399-1/105 15.12.1986	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt Opsahlgården Borettslag ORG.NR: 950 012 897

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1980/503306-1/105 14.02.1980	FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.

	Beløp: NOK 1 280 600 Panthaver: OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG ANDELSEIERNE LØPENR: 1115952
1980/503306-2/105 14.02.1980	** PRIORITETSBESTEMMELSE Prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen
1986/13507-1/105 26.02.1986	** FORHØYELSE FORHØYET TIL NOK 1,568,400
1986/56851-1/105 12.09.1986	** DIVERSE PÅTEGNING PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG / ELLER ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER.
2015/663747-1/200 20.07.2015	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 6 700 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
2023/92793-1/200 26.01.2023 11:03	PANTEDOKUMENT Beløp: NOK 11 530 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 ELEKTRONISK INNSENDT

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1986/82399-2/105 15.12.1986	ERKLÆRING/AVTALE Med flere bestemmelser Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

GRUNNDATA

1878/900022-1/105 05.04.1878	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL KONGSBERGGT 2 M/FL
1978/961018-1/105 14.12.1978	SAMMENSLÅTT MED DENNE MATRIKKELENHET: Kongsbergsgt.2, 4, 6 og 8. Bergensgt.10. Bjølsengt.15.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 950012897 Andelsnr.: 27

Opsahlgården Borettslag

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 08.10.2025 kl. 12.04

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/494354-1/200 02.05.2019 21:00	HJEMMEL TIL ANDEL

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2020/3111449-1/200 01.10.2020 21:00	PANTEDOKUMENT BELØP: NOK 2 000 000 PANTHAVER : CULTURA SPAREBANK ORG.NR: 977 041 244

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/159575-1/201 REGISTRERE NY
07.12.2006 BORETTSLAGSANDEL

DAGBOKFØRT

15.DEC.86 082399

BYSKRIVEREN I OSLO

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE.

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdrar og skjøter Oslo kommune herved til:

OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG

den grunn som inngår i

gnr. 222 bnr. 79 ~~2.883.50 m2~~

og som borettslaget i dag fester av kommunen.

Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd, satt til

kr. 259.505.- . I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som USBL gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei, og omfatter ikke festegrunn som (i eldre målebrev) måtte være målt til midten av offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§ 3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

Avskriftens riktighet bekreftes

§ 4 (Siteres i sin helhet).

Kommunen har rett til å legge og ha liggende ledninger i eller over ubebyggede deler av tomtene, samt rett til adkomst for anlegg og vedlikehold. Kommunen har også rett til å sette opp nettstasjon (transformator), legge kummer o.l. Hvis slikt anleggsarbeid har skadet opparbeidet del av en eiendom, vil den bli satt i tidligere stand for kommunens regning.

Kjøpere plikter å avstå nødvendig, ubebygget grunn til veiutvidelser samt fellesarealer, fellesanlegg, eventuelle nødvendige adkomster for nabotomter og nettstasjoner (transformator). Avståelsen skjer mot erstatning i den utstrekning kjøperne ikke plikter å avstå grunnen vederlagsfritt. I mangel av enighet om erstatningens størrelse avgjøres spørsmålet ved etterfølgende rettslig skjønn eller voldgift etter tvml. kap. 32 etter kommunens valg.

Tilsyn med og reparasjon av forannevnte anlegg må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Dersom en kjøper foretar arbeid eller anlegg som nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse så fremt kommunen krever det. Kjøperen er forpliktet til etter nærmere bestemmelse av vannverket å nytte og betale de stikkledninger (vann- og avløpsledninger) som legges av kommunen. Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten av disse stikkledningene.

Kommunen betinger seg stedsvarig rett til vederlagsfritt å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen.

I den utstrekning kommunen pålegger – eller i medhold av § 5 tillater – inngjerding av en tomt – har kjøperen i forhold til kommunen gjerdeholdet alene.

§ 5 (Siteres i sin helhet).

De enkelte kjøpere innestår for at allmennheten skal ha adgang til samme bruk av ubebyggede deler av det solgte areal som hittil. Uten kommunens tillatelse kan disse arealer ikke inngjerdes.

De enkelte kjøperne skal ha samme forvaltnings- og vedlikeholdsansvar m.v. for disse arealer som festeren tidligere hadde.

§ 6 (Siteres i sin helhet).

Ved bortfeste eller salg av del av tomt til andre, skal kommunen varsles på forhånd. Kommunen har da en frist på 3 måneder til å avgjøre om den ønsker å overta arealet til den avtalte pris. Finner kommunen at det avtalte vederlag er urimelig høyt, kan den innen samme frist kreve at den pris den skal betale, blir fastsatt ved rettslig skjønn etter lov av 1. juni 1917 til et etter omstendighetene rimelig vederlag.

§ 7 (Siteres i sin helhet).

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale sanering- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Kjøper er innforstått med at salg er konsesjonspliktig for tomter over 5 mål og at det derfor kan ta noen tid før skjøtet kan tinglyses. Selger har ikke ansvar for de ulemper som dette kan volde kjøper.

Oslo, den 15. oktober 1986

OSLO KOMMUNE

OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG

OSLO KOMMUNE * EIENDOMSSJEFEN

Jens Skjerven Per Strøm

Vi bekrefter herved at: Jens Skjerven og Per Strøm
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i vårt nærvær og at underskriverne er over 20 år. Vi er myndige og bosatt i Norge.

Oslo, den 17/10-86

Navn: Ingrid Haseby
Født: 7/6-1903
Adresse: KONGSBERGT. 6
OSLO 4

Navn: Aase Jensen
Født: 17.12.49
Adresse: KONGSBERGGT 8C
OSLO 4.

2189A

Skatteetaten

Dato
16.10.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 950 012 897 Andelsnr 27

Eiendommens adresse:

Kongsberggata 6, 0468 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 483 452
Som sekundærbolig:	kr 5 933 807

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Kongsberggata 6

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 405 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	3 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	8 min 0.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	15 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	22 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjølsen Linje 37, 54	3 min 0.2 km
Sandaker senter Linje 11, 12, 18	11 min 0.9 km
Nydalen Linje 4, 5	14 min 1.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.7 km

BARNEHAGER

Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 36 barn	1 min 0.1 km
Bjølsen barnehage (1-5 år) 40 barn	2 min 0.1 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 år) 43 barn	2 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Bjølsen	2 min
Joker Bjølsen	2 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	11 min
Vitusapotek Bjølsen	5 min
Sandaker Vinmonopol	11 min

SPORT

Bjølsen skole	3 min
Bjølsenparken basketbane	3 min
SATS Sagene	9 min
Myrens Sportssenter	10 min

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Kongsberggata 6, 0468 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 79, andelsnr. 27 i OPSAHLGÅRDEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251144

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Oscar André Halsen

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 452 40 817

E-post: oscar@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.
