

Teglverksgata 8



Velkommen til

Teglverksgata 8



Salgsoppgaven produsert 12. april 2025

Populære Grünerløkka

Nyoppusset og rålekker 2-roms med solrik balkong - Varmtvann og fyring inkl. i FK - Vender mot gårdsrom - Heis - Garasje

Prisantydning	5 300 000,-
Fellesgjeld	118 000,-
Omkostninger	10 412,-
Totalpris	5 428 412,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 145,-
BRA-i	47 kvm
Totalt BRA	52 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	2007

Megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no

Megler 2	Henrik Fjeld Høllen
Telefon	980 86 011
E-post	h.hollen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- En moderne, rålekker og arealeffektiv 2-r pusset opp i 2023. Leiligheten har solrik balkong mot bakgård, delikate overflater og attraktiv beliggenhet. Her bor du i en tilbaketrukket gate på populære Grünerløkka midt mellom Olaf Ryes plass og Sofienberg. Alt du måtte ønske av byens fasiliteter innen gangavstand.

- Leiligheten har en optimal planløsning med gang, åpen kjøkken- og stueløsning, innbydende soverom og flislagt bad.

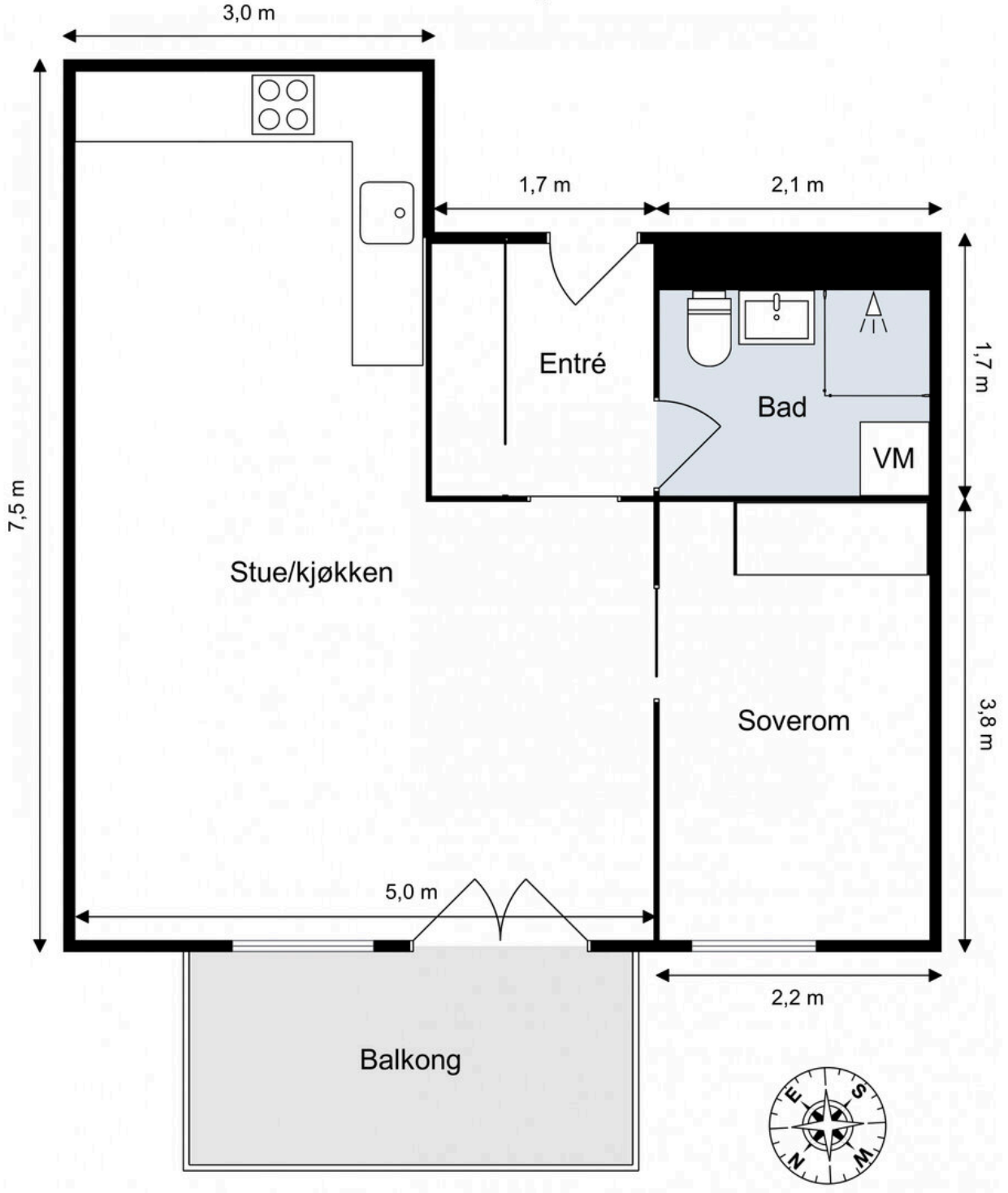
- Stor balkong med ettermiddags- og kveldssol
- Vender i sin helhet mot indre gårdsrom
- Ingen innsyn
- Oppgradert kjøkken med benkeplate og integrerte hvitevarer
- Bad med ny innredning og garnityr
- Garasjeplass
- Varmtvann og fyring inkl.
- Bygg fra 2007 med heis
- Veldrevet borettslag med flotte fellesarealer og et hyggelig bomiljø

Arealer og innhold

BRA-i:	47 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	52 kvm
TBA:	7 kvm

Teglverksgata 8, 0553 OSLO

4. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


















LG





Informasjon

Teglverksgata 8

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0110/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Teglverksgata 8, 0553 OSLO
Gnr 227, bnr 571 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 37 i Sofies Hage Borettslag, org.nr. 990347433

Selger
Sara Norbeck

Kjøpesum og omkostninger
5 300 000,- (Prisantydning)
118 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 418 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
850,- (Eierskiftegebyr parkeringsplass)
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
10 412,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 712,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 428 412,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 437 712,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2007

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 7 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, soverom, kjøkken, og stue. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en gjennomført og praktisk gang som gir et umiddelbart god og riktig førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av sko og yttertøy i romslig skyvedørsgarderoben langs den ene veggen. Gangen har en sentral plassering og sikrer god flyt mellom rommene.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne og stilsikkert kjøkken oppgradert i 2023. Tidsriktig uttrykk med malte fronter holdt i samme farge som veggene og ny benkeplate i laminat. Hvitevarene fra 2023 er integrerte, og består av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Det er godt med lagringsplass i skap og skuffer samt god plass til matlaging.

Leiligheten har en lys og innbydende stue av god størrelse. Det er fint plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement samt stort spisebord. Rommet har godt lysinnslipp via store vindusflater og åpent utsyn. Leiligheten har overflater fra 2023 med pent en-stavs gulv og lune fargevalg som gir et gjennomført og moderne uttrykk. Rommet har en åpen og sosial løsning med flere naturlig innredningsalternativer.

Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt balkong på ca. 7 kvm. Her er det god plass til utemøblement, grill og beplantning. Ifølge selger er det sol fra 13.30 til 21 på sommerstid. Balkongen har åpent og fint utsyn vendt mot skjermet gårdsrom.

Soverom:
Leiligheten har et delikat soverom vendt mot rolig område. Det er god plass til dobbeltseng og nattbord. Det er åpen garderobeløsning som sikrer godt med lagringsplass. Soverommet har stort vindu som sikrer godt med lys og luft. Rommet er, som resten av boligen, malt i 2023. Leiligheten ligger høyt og fritt i 4. etasje, ingen innsyn eller sjenerende gjenboere. Selger opplyser at det er tettet en skyvedør mellom soverom og stue.

Bad:
Tidløst, flislagt bad med ny innredning og garnityr. Overflatene består av fliser på vegger og gulv, elektrisk gulvvarme og malte plater i himling. Badet er innredet med gulvstående toalett, dusjhjørne med nye, svingbare glassdører og nytt armatur. Moderne baderomsinnredning fra 2023 med nedfelt servant, skuffer og vegghengt speil. Det er opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

Overflater:
Gulv: Gulv med laminat og fliser på badet. Gulvet ble lagt i 2023.
Vegger: Vegger med malte plater og betong. Flislagte vegger på badet. Selger opplyser at veggene og himling ble malt i 2023.
Himling: Himlinger med prefabrikkerte betongelementer. Takhøyden i stuen ble målt til 2,49 meter.

Parkering

Eksklusiv bruksrett til garasjen følger boligseksjonen ved salg.

De fleste seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til garasjeplass i S-5767 Sofies Hage Garasjesameie. Leie pr mnd kr 500 kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen. Det fremgår av borettslagets vedtekter hvilke seksjoner som har bruksrett.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Byttet servantskap, dusjdører og armatur

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget i regi av borettslag.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra salg i 2023 og 2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligheten

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygget:
- Boligblokk bygget i 2007.
- Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser.
- Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.
- Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt.
- Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l.

Leiligheten:
- Nordvestvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 7 kvm.
- Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2007.
- Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.
- To-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass, produsert i 2007.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater vegger og himling bad:
Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

- Overflater gulv bad:
Det registrere grunne flisfuger i dusjsonen. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik og alder.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Elektrisk anlegg:
Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 145,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, fyring, internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:

Felleskostnader: 3.051,-

Lån/Renter: 899,-

Internett: 195,-

Det faktureres i tillegg 500,- for parkeringsplassen.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 278 444,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 113 775,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.
- Borettslaget eier 44/151 deler av Sofies Hage Garasjesameie. Borettslaget eier også 3756/9086 deler av Sofies Hage Utomhussameie.
- Internett leveres via Lynet. Kabel-TV leveres av Telenor. Det er kun Kabel-TV som er inkludert i felleskostnadene. Internett betales av eier selv.
- Sofies Hage Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmesterdrift AS.
- Borettslaget har avtale med G4S AS om vakthold.
- Borettslaget har avtale med Bjerkan Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Styret har benyttet OBOS Prosjekt for å få utarbeidet tilstandsrapport for borettslaget. I all hovedsak ble det avdekket etterslep på utvendig

vedlikeholdsarbeid. Flere tiltak ble anbefalt, blant annet utbedring av rømningsvei i 6.etasje i Gatehuset, fasadevask, maling, utskifting av Ivarson-platene mv. for begge byggene. Rapporten er vedlagt. Styret vil arbeide videre med planlegging og gjennomføring av aktuelle vedlikeholdstiltak. Målet er at borettslaget på sikt skal komme i en situasjon hvor vedlikeholdsarbeidet utføres i samsvar med bygningstekniske og leverandørers anbefalinger. Kostnadsestimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %. På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 118 000,- pr. 01.04.2025

Lånenummer: OBBK01-98207578665
Type: A
Restsaldo: 1.646.899,-
Restløpetid: 17 år 1 md.
Term pr år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,60%

Lånenummer: OBOS01-98208202936
Type: A
Restsaldo: 43.081.553,-
Restløpetid: 33 år 2 md.
Term pr år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 5,60%

- Balkonger: 18 andeler fikk ny balkong sommeren 2017. De aktuelle leilighetene har fått økt månedling innkreving i 2017 som følge av låneopptak.
- Ekstra innkreving gjelder leilighetnr. 2005, 2006, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 4005, 4006, 4007, 4008, 4009, 5006 og 5007.
- De 14 aktuelle leilighetene får økt innkreving med kr 662 fra den 01.09.17, som følge av låneopptak til nye balkonger. Balkonglånet er ikke et IN-lån, og kan ikke nedbetales ekstraordinært

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Lånenummer: OBBK01-98207578665
Restsaldo: 117.638,-
Kapitalkostnader: 886,-

Fellesformue

Kr 23 460,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års (2023) regnskap viste et overskudd på kroner 1 660 662,-. I inneværende år (2024) er det budsjettert med et overskudd på kroner 856 280,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget. Innmelding i Obos koster 500,- og faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Generelt er det tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Tillatelse gis etter søknad til styret og forutsetter at beboer undertegner borettslagets dyreholdserklæring, se vedlegg.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 88553941

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 042 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i den urbane og populære bydelen Grünerløkka, som er kjent for sitt yrende service- og kulturliv, samt gangavstand til alt av Oslos fasiliteter rett utenfor døren! Det er den perfekte balansen mellom fredelige omgivelser og det urbane livet.

I umiddelbar nærhet finner du alt du trenger i hverdagen. Nærbutikker som Kiwi, Meny, Rema 1000, restauranter og kafeer m.m. Bydelen Grünerløkka er mest kjent for sitt spennende utvalg av kaféer, vintagebutikker, nisjebutikker innen interiør og mote, barer, uteserveringer, hyggelige Birkelunden og populære spisesteder som Süd-Øst, Villa Paradiso, Delicatessen og Vespa og Humla.

Leiligheten ligger rett ved siden av hyggelige Sofienbergparken som er kjent for sine flotte grøntområder med fine lekeplasser, sittegrupper etc. Her er det rom for grilling, lek og kos på varme sommerdager! Sommer som vinter kan også nytes i Kubaparken, Birkelunden eller Olaf Ryes Plass. Her er det alt fra gressplener, fontener, uteserveringer, konserter og hyggelige kafeer. Videre er det kort gåavstand fra leiligheten til Akerselva med sine koselige turstier langs elvebredden. Akerselva strekker seg helt fra sentrum i sør til Maridalen/Nordmarka. Av treningssentre kan man velge mellom blant annet SATS Ringnes park/Ila/Carl Berner, Athletica Vulkan, Fresh Fitness Carl Berner og Evo Fitness.

Av utdanningsinstitusjoner finnes det en rekke tilbud i umiddelbar nærheten som Westerdals, Arkitekthøyskolen og Kunsthøyskolen i Oslo. Videre er det kun en kort busstur unna til Handelshøyskolen BI, Universitetet i Oslo og Oslo Met, m.fl.

God dekning med kollektivtrafikk i nærområdet i form av trikk og buss. Trikknr. 11, 12 og 18, og bussernr. 30, 20, 21 og 33 i nærheten. Ca. 10 minutters gange til t-banestopp på Carl Berner. Grunerløkka ligger dessuten ca. 15 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser. Gangavstand er det også til blant annet Torshov, Alexander Kiellands plass og St. Hanshaugen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen fra 2010.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til forretning/bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Teglverksgata 8 - 10 - Endring av terrasse - Riving av paviljong og oppføring av pergola. Saksnummer 202009817
Karlstadgata 10 B - Oppføring av boligbygg, riving av eksisterende bygg. Saksnummer 202119941

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/227/571:
11.12.2007 - Dokumentnr: 1021313 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn på respektive eiendommer for reparasjon og vedlikehold.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2007 - Dokumentnr: 1021313 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2007 - Dokumentnr: 1021259 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:227 Bnr:403

11.12.2007 - Dokumentnr: 1021313 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:403
Bestemmelse om fellesareal.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

11.12.2007 - Dokumentnr: 1021313 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:527 Bnr:2
Bestemmelse om bruk av underjordisk garasjeanlegg.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

11.12.2007 - Dokumentnr: 1021313 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:527 Bnr:2
Bestemmelse om bruksrett til boder.
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis

per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til

at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1 % av salgssum
Grunnpakke kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 870,-

Samlet skal selger betale kr. 127 404,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. april 2025

Megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler 2

Henrik Fjeld Høllen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98086011

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Vedlegg

Teglverksgata 8

Teglverksgata 8

Nabolaget Freiaparken/Sofienbergparken - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**6 min**
538 elever, 22 klasser	0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.)	**9 min**
437 elever, 22 klasser	0.8 km
Vahl skole (1-7 kl.)	**13 min**
199 elever, 13 klasser	1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**6 min**
429 elever, 30 klasser	0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**23 min**
104 elever, 8 klasser	1.9 km
Foss videregående skole	**11 min**
600 elever, 20 klasser	0.9 km
Hersleb videregående skole	**11 min**

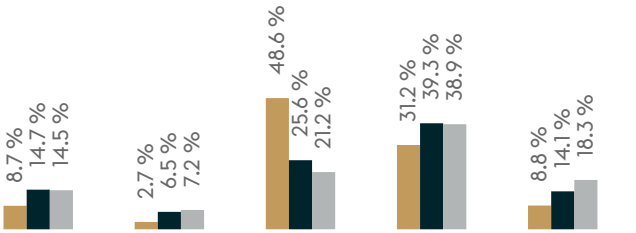
Offentlig transport

Sofienbergparken	**4 min**
Linje 11N, 12N, 30	0.4 km
Olaf Ryes plass	**6 min**
Linje 11, 12, 18	0.5 km
Carl Berners plass	**13 min**
Linje 5	1 km
Tøyen stasjon	**17 min**
Linje RE30, R31	1.3 km
Oslo S	**25 min**
Totalt 24 ulike linjer	1.9 km

Barnehager

Konfektfabrikken barnehage (0-...	**2 min**
61 barn	0.2 km
Seilduken barnehage A/L (1-5 å...	**4 min**
54 barn	0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år)	**5 min**
62 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Freiaparken/Sofienbergpar	2.019	1 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

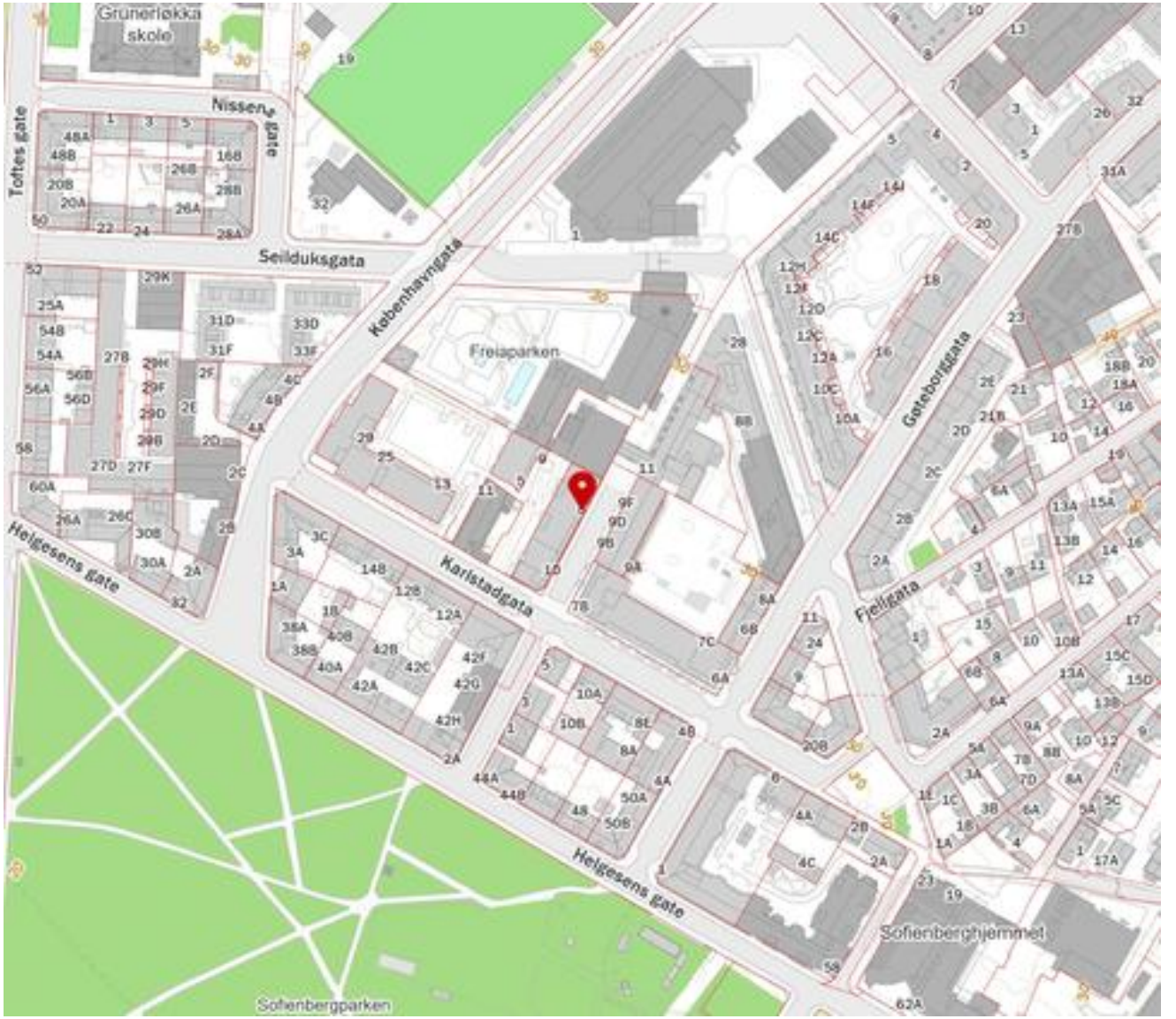
Sport

Sofienbergparken balløkke	3 min
Dælenengen ballbane	5 min
Fitness24Seven Grünerløkka	8 min
Fresh Fitness - Carl Berner	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Teglverksgata 8, 0553 OSLO
OSLO kommune
gnr. 227, bnr. 571
Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 12.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1205 **Referansenummer:** LD1397

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Medansvarlig

Marcus Bratland
Uavhengig Takstingeniør
mb@takstkonsulent1.no
984 68 454

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Teglverksgata 8, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 571
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2007. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Bad:
- Byttet servantskap
- Byttet dusjdører
- Byttet armatur

Kjøkken:
- Malt kjøkkenfronter
- Byttet vask
- Byttet benkeplate

Soverom:
- Tettet en skyvedør mellom soverom og stue

Hele leiligheten:
- Malt tak og vegger

Utførelse:
- Alt arbeid er utført med egeninnsats

Opplysninger gitt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Nordvestvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 7 m², terrassebord på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 110 cm.

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,49 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

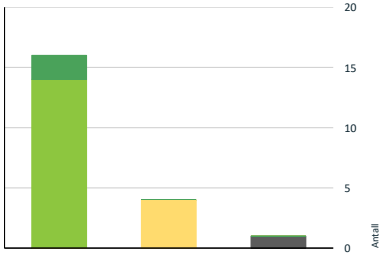
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Teglverksgata 8, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 571
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

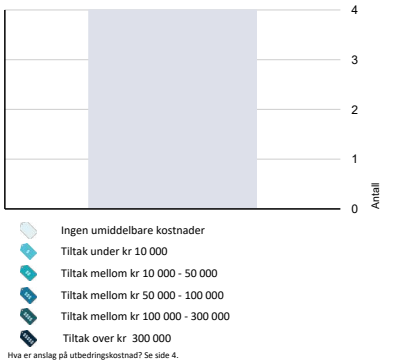
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 4. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2007

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2007.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. 2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass, prod. 2007.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt balkong av stål- og betongkonstruksjoner på ca. 7 m², terrassebord på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 110 cm.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2007. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med prefabrikerte betongelementer. Vegger med malte plater og betong. Gulv med laminat. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,49 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG 0 Radon

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

Teglverksgata 8, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 571
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Glatt innerdør og skyvedør.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fuger.

Det registrere grunne flisfuger i dusjsonen. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til nevnt avvik og alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretaes lokal utbedring

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Plastsluk.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Teglverksgata 8, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 571
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

Plastrør (rør-i-rør). Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk med punktavsug fra bad og kjøkken. Tilluft via luftespalter i vinduer.

TG 1 **Vannbåren varme**

Radiatorer tilknyttet vannbåren varme. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 **Elektrisk anlegg**

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget, det kan derfor ikke gis bedre tilstandsgrad en TG2.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

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

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

4. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

Teglverksgata 8, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 571
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	47			47	7
Kjeller		5		5	
SUM	**47**	**5**			**7**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesareal:

- En garasjeplass.
- En kjellerbod på ca. 5,1 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Teglverksgata 8, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 571
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet	47	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
10.4.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Sara Norbeck	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	227	571		0	1042.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Teglverksgata 8, 0553 OSLO

Hjemmelshaver

Sofies Hage Borettslag. Org. nr. 990 347 433

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/SOFIES HAGE BORETTSLAG	990347433		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Sara Norbeck

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

37

Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	**Avtalenr**	**Type**	**Forsikringssum**	**Årlig premie**
Gjensidige Forsikring	88553941			

Kommentar

Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringssjema			Gjennomgått		Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.04.2025	

Teglverksgata 8, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 571
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Teglverksgata 8, 0553 OSLO
Gnr 227 - Bnr 571
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LD1397

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Norbeck, Sara Skuland	9578-5994-4-2960546	2025-04-11 10:57:28

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. apr. 2025

Oppdragsnummer
5-0110/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Teglverksgata 8, 0553 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Sara Norbeck

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 88553941
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: September 2023: Byttet servantskap, dusjdører, dusjarmatur

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget i regi av borettslaget ved byggeår (2007/2008)

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet til nye lokk på stikkontakter i stue, gang, kjøkken. Byttet en kontakt på badet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Det kan installeres

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

Eventuell kommentar: Er en avskallingsflekk på en flis på badet

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Er noen sparkelflekker i malingen på soverommet, knyttet til tetting av en dør

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Eventuell kommentar: Krana på kjøkkenet kan dryppe litt innimellom

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra salg i 2023 og 2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra da jeg kjøpte leiligheten

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0110/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Norbeck, Sara Skuland	**2025-04-11**

Identifikasjon

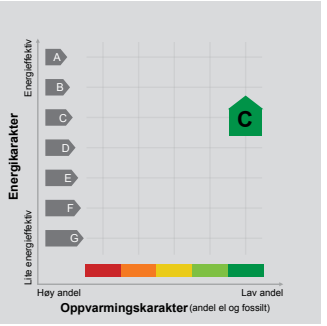
bankID Norbeck, Sara Skuland

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Teglverksgata 8
Postnummer	0553
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	227
Bruksnummer	571
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81803862
Bruksenhetsnummer	H0408
Merkenummer	Energiattest-2025-104494
Dato	09.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

8433574 643/4005 09.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.04.2025.

Boligselskap:	643 Sofies Hage Borettslag
Organisasjonsnr:	990.347.433
Andelseier:	Sara Skuland Norbeck
Leieobjektnr:	4005
Adresse:	Teglverksgata 8, 0553 OSLO
Andelsnummer:	37
Borettsinnskudd:	kr 657.000,–
Hjemmeside:	Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 88553941.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Balkonger: 18 andeler fikk ny balkong sommeren 2017. De aktuelle leilighetene har fått økt månedling innkreving i 2017 som følge av låneopptak.
- Ekstra innkreving gjelder leilighetnr. 2005, 2006, 3005, 3006, 3007, 3008, 3009, 4005, 4006, 4007, 4008, 4009, 5006 og 5007.
- De 14 aktuelle leilighetene får økt innkreving med kr 662 fra den 01.09.17, som følge av låneopptak til nye balkonger. Balkonglånet er ikke et IN-lån, og kan ikke nedbetales ekstraordinært.
- OBS: Leil. 2007,5005,5008 og 5009 betalte inn sin andel av kostnadene før lånet ble utbetalt, og har derfor ikke økt innkrevning fra 01.09.17, selv om de har fått balkong.
- Garasjeplass: De fleste seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til garasjeplass i S-5767 Sofies Hage Garasjesameie. Leie pr mnd kr 500 kommer i tillegg til felleskostnader for boligseksjonen. Det fremgår av borettslagets vedtekter hvilke seksjoner som har bruksrett. Eksklusiv bruksrett til garasjen følger boligseksjonen ved salg. Se også punkt 4-1, 4. ledd i borettslagets vedtekter angående intern overføring av garasjeplasser. Det må sendes egen eierskiftemelding på garasjen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende prisliste ved overdragelse av garasjeplass. Megler må sende kopi av salgsmeldingen til OEF per e-post:eierskifte@obos.no , som vil foreta eierskifte av bruksrett til garasjen. Garasjelagets vedtekter følger vedlagt.
- IN-innbetaling: Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 20.05 og 20.11 på borettslagets felleslån.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207578665	A	1.646.899,-	17 år 1 md.	12		Flyt	5,60%
* OBOS01-98208202936	A	43.081.553,-	33 år 2 md.	12		Flyt	5,60%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.145,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	3.051,-
Lån/Renter	899,-
Internett	195,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	552,-	36.614,-	23.460,-	119.002,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207578665	117.638,-	886,-
* OBOS01-98208202936	0,-	0,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 118.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ola Nicolai Thelin tlf.22 86 56 97 ev. pr. e-post: ola.nicolai.thelin@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ola Nicolai Thelin Hans C.gjefles Vei 7, 1182 OSLO, e-post: ola.nicolai.thelin@obos.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

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

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 643
Sofies Hage Borettslag

Velkommen til årsmøte i Sofies Hage Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. mai kl. 18:00 og lukker 26. mai kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/643

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Sofies Hage Borettslag

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Ola Nicolai Thelin er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Sigrun Aamodt og Eirik Thormodsrud er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport 2023.pdf
2. Vedlikeholdsplan 0643 Sofies Hage BRL.pdf

Sak 5
Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 0.

Sak 6
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Sender
- Sigrun Aamodt

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bente Riise
- Frode Lillevold

Sak 7
Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Alice Jakobsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jan Sender

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alice Solveig Jakobsen	Teglverksgata 8
Styremedlem	Sigrun Aamodt	Skolebakken 25
Styremedlem	Jan Robert Sender	Teglverksgata 8
Styremedlem	Stine Svarverud	Teglverksgata 8
Styremedlem	Eirik Rønneberg Thormodsrud	Karlstadgata 9
Varamedlem	Frode Lillevold	Karlstadgata 9
Varamedlem	Bente Riise	Teglverksgata 8

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Alice Solveig Jakobsen	Teglverksgata 8
Varadelegert	
Jan Robert Sender	Teglverksgata 8

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post styret.tg8@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sofies Hage Borettslag
Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.
Sofies Hage Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990347433, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
227 571

Første innflytting skjedde i 2008. Tomten ble kjøpt i 2008.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Sofies Hage Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
I styreperioden har styret avholdt 8 ordinære styremøter. Normalt avholdes det styremøte en gang i måneden. I tillegg har det vært gjennomført en rekke arbeidsmøter knyttet til ulike enkeltsaker og oppfølging av avtaler med ulike leverandører.

Styrets arbeid har vært utfordrende i denne perioden. Utfordringene har i hovedsak vært knyttet til at borettslaget gjennom flere år har hatt en lite heldig økonomisk utvikling samtidig som det har oppstått et betydelig etterslep på utvendig vedlikehold. Videre har det ikke blitt avsatt midler til større vedlikeholdsarbeider frem i tid.



I tillegg til løpende drift og vedlikehold og gjennomføring av HMS-tiltak, har styret prioritert arbeidet med å snu den økonomiske utviklingen, samt skaffe grunnlag for å planlegge vedlikeholdsarbeidet fremover.

Drift og vedlikehold
Servicearbeider på alle tekniske installasjoner er gjennomført i henhold til plan, og de tekniske installasjonene er i generelt god stand, mens heisene begynner å bli «gamle» og har behov for modernisering.
Styret har benyttet OBOS Prosjekt for å få utarbeidet tilstandsrapport for borettslaget. I all hovedsak ble det avdekket etterslep på utvendig vedlikeholdsarbeid. Flere tiltak ble anbefalt, blant annet utbedring av rømningsvei i 6.etasje i Gatehuset, fasadevask, maling, utskifting av Ivarson-platene mv. for begge byggene. Rapporten er vedlagt. Den er også tilgjengelig på Vibbo.

Styret vil arbeide videre med planlegging og gjennomføring av aktuelle vedlikeholdstiltak. Målet er at vi på sikt skal komme i en situasjon hvor vedlikeholdsarbeidet utføres i samsvar med bygningstekniske og leverandørers anbefalinger.

HMS
Med utgangspunkt i Internkontrollforskriften og Forskrift om brannforebygging utarbeider styret en årlig tiltaksplan for HMS-arbeidet. Tiltakene har blitt gjennomført i samsvar med planen. Også i år viste brannkontrollen at enkelte beboere fortsatt plasserer saker og ting i rømningsveiene/korridorene i Gatehuset. Dette er ikke tillatt, og vi ber beboere som har plassert gjenstander i korridorene om å fjerne disse. Vær oppmerksom på at hensatte gjenstander kan bli fjernet uten forutgående varsel.

Økonomi
I denne styreperioden er likviditeten styrket, men det økonomiske handlingsrommet er fortsatt svært trangt. Styret vil arbeide videre med sikte på å styrke borettslagets økonomi.

Forsikringssaker
Også i år har vi hatt vannlekkasje som følge av at sluk på balkonger ikke har vært renset. Manglende rens av sluk gjør at vannstanden på balkongen blir høyere enn membranen, og dermed renner vannet inn i veggene og forårsaker skader på bygget.
Det er den enkelte andelseier som har plikt til å rense egne sluk, både inne og ute. Styret understreker at andelseier må sørge for at egne sluk renses jevnlig, minimum hver vår og høst.

Det er heller ikke tillatt å etablere balkongdekke som forhindrer tilgang til sluket på balkongen eller som på annen måte hindrer vannavrenning fra balkong. Andelseier må sørge for at det alltid er enkel tilgang til alle sluk i enheten, inkludert sluk på balkong. Vannskader gir betydelige ulemper for de som blir berørt, og gir også unødvendige kostnader for hele borettslaget, blant annet i form av økt forsikringspremie.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Generelt vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 540 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sofies Hage Borettslag.

Lån
Sofies Hage Borettslag har to lån i OBOS-banken.

Lån 1: Flytende rente på 5,6% pr 22.04.2024 og løper til 2057.

Lån 2: Flytende rente på 5,6% pr 22.04.2024 og løper til 2042. Dette er et lån i forbindelse med balkonger som ble oppført i 2017. Det er 14 andeler som nedbetaler på dette «balkong-lånet».

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% for 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av «felleskostnader» fra 01.01.2024 og 7% økning fra 01.07.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Handlingsplan 2024

Handlingsplanen er et vedlegg til budsjett 2024 som viser hva styret vil prioritere i budsjettåret.

Styret vil prioritere følgende:

Drift og vedlikehold
Løpende drifts- og vedlikeholdsoppgaver vil bli gjennomført i tråd gjeldende avtaler.

HMS
HMS-arbeidet vil bli gjennomført i tråd med HMS-tiltaksplanen for 2024:

Tiltaksplan HMS-arbeid Sofies Hage - 2024

Nr.	Beskrivelse av tiltak	Frekvens og tidsfrist	Ansvarlig
1	Årlig evaluering av HMS-arbeidet inkl. revisjon av risikoanalyse og tiltaksplan	Årlig Frist: 1.april 2025	Styreleder
2	Registering av hendelser/avvik	Forløpende	Styret v/HMS-ansvarlig
3	Kontroll av rømningsveier i Gatehuset og Gårdshuset (svalganger, trappeløp og korridorer)	Årlig Frist: 1.okt 2024	Styret (tjenesten kjøpes av Bygårdsservice AS))
4	Kontroll og utskifting av brannsikringsutstyr -fellesarealer i Gatehuset og Gårdshuset	Årlig Frist: 1.okt 2024	Styret (tjenesten kjøpes av Bygårdsservice AS)
5	Kontroll og utskifting av brannsikringsutstyr - boenhetene i Gatehuset og Gårdshuset	Hvert 3.år Frist: 1.okt 2025	Styret (tjenesten kjøpes av Bygårdsservice AS)
6	Informasjon/veiledning til andelseierne/beboerne	Hvert 3.år Frist: 1.okt 2025	Styret (tjenesten kjøpes av Bygårdsservice AS)
7	Kontroll av ventilasjonsanlegg i Gatehuset og Gårdshuset	Årlig Frist: 1.juni 2024	Styret (tjenesten kjøpes av Bjerke ventilasjon AS)
8	Kontroll av heis i Gatehuset og Gårdshuset	Hvert 2.år Frist: 1. mars 2024	Styret (kontrollen utføres av Oslo kommune/PBE)
9	Kontroll av elektrisk anlegg i Gatehuset og Gårdshuset	Hvert 10.år. Frist: 24.jan 2030	Nettleverandør
10	Publisere påminnelse til andelseierne om rens av sluk på Vibbo	Årlig April og september	Styret

Planen ble vedtatt i styremøte 16.januar 2024.

Større vedlikeholdsarbeid/investeringer
Det er ikke planlagt med større investeringer eller gjennomføring av større vedlikeholdsarbeider i 2024. Styret vil prioritere arbeidet med prosjektering av tiltakene som er foreslått fra OBOS Prosjekt. Rapporten fra OBOS Prosjekt er vedlagt. Du finner den også på Vibbo.

Økonomi
I budsjettet for 2024 er det planlagt med en bedring av borettslagets likviditet med omtrent kr. 300 000,-.

Til generalforsamlingen i Sofies Hage Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sofies Hage Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Statsautorisert revisor

BESKYTTET

SOFIES HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 990 347 433, KUNDENR. 643

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**195 742**	**404 682**	**195 742**	**817 456**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 660 662	1 106 166	1 455 080	856 280
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-598 368	-894 486	-86 000	-531 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-400 474	-440 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 448	-306	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		14 096	20 115	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-52 753	-428	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**621 714**	**-208 940**	**1 369 080**	**325 280**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**817 456**	**195 743**	**1 564 822**	**1 142 736**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	1 264 528	419 820
Kortsiktig gjeld	-447 072	-224 077
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**817 456**	**195 743**

BESKYTTET

SOFIES HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 990 347 433, KUNDENR. 643

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 720 637	2 036 285	2 442 936	3 007 476
Innkrevde felleskostnader	2	2 881 845	2 059 881	2 868 064	3 117 524
Andre inntekter	3	2 400	3 200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 604 882**	**4 099 366**	**5 311 000**	**6 125 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-8 460	0	0
Styrehonorar		0	-60 000	0	0
Revisjonshonorar	4	-8 625	-8 125	-7 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-100 475	-96 425	-101 000	-106 500
Konsulenthonorar	5	-68 731	-8 497	-5 000	-16 000
Kontingenter		-11 400	-11 400	-11 400	-11 400
Drift og vedlikehold	6	-275 830	-394 423	-416 960	-540 000
Forsikringer		-165 169	-149 289	-165 000	-180 000
Kommunale avgifter	7	-548 677	-435 430	-549 808	-628 380
Energi/fyring	8	-657 869	-711 080	-807 000	-807 000
TV-anlegg/bredbånd		-132 048	-163 474	-129 000	-131 040
Andre driftskostnader	9	-138 124	-143 228	-188 000	-210 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 106 949**	**-2 189 830**	**-2 380 168**	**-2 642 720**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**3 497 933**	**1 909 536**	**2 930 832**	**3 482 280**
Innbetalt andel fellesgjeld		400 474	440 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 898 407**	**2 349 536**	**2 930 832**	**3 482 280**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 133	17 018	0	0
Finanskostnader	11	-2 262 878	-1 260 388	-1 475 752	-2 626 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 237 745**	**-1 243 370**	**-1 475 752**	**-2 626 000**
ÅRSRESULTAT		**1 660 662**	**1 106 166**	**1 455 080**	**856 280**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 660 662	1 106 166		

BESKYTTET

SOFIES HAGE BORETTSLAG
ORG.NR. 990 347 433, KUNDENR. 643

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	149 441 027	149 441 027
Tomt		7 800 000	7 800 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	292 424	253 765
Miljøbankkonto, øremerket		71 041	61 415
SUM ANLEGGSMIDLER		**157 604 492**	**157 556 208**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		10 740	0
Andre kortsiktige fordringer	13	13 647	16 858
Driftskonto OBOS-banken		933 990	398 985
Sparekonto OBOS-banken		306 152	3 977
SUM OMLØPSMIDLER		**1 264 528**	**419 820**
SUM EIENDELER		**158 869 020**	**157 976 027**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 5 000 * 57		285 000	285 000
Annen egenkapital	14	63 729 584	62 068 922
SUM EGENKAPITAL		**64 014 584**	**62 353 922**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	47 997 077	48 995 919
Borettsinnskudd	16	46 341 000	46 341 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	69 287	61 109
SUM LANGSIKTIG GJELD		**94 407 364**	**95 398 028**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		172 295	223 707
Påløpte renter		229 536	371
Påløpte avdrag		45 241	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**447 072**	**224 077**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**158 869 020**	**157 976 027**
Pantstillelse	18	158 070 000	158 070 000
Garantiansvar	19	224 868	97 031

Oslo, 22.04.2024
Styret i Sofies Hage Borettslag

Alice Solveig Jakobsen /s/ Sigrun Aamodt /s/ Jan Robert Sender /s/

Stine Svarverud /s/ Eirik Rønneberg Thormodsrud /s/

NOTE: 1

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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.

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 818 273
Fjernvarme	720 012
Lån/Renter	139 440
Internett	128 352
Eiendomsskatt	75 768
Kapitalkostnader på IN-lån	2 620 845
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	99 792
Overført til kapitalkostnader	-2 720 637
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 881 845**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	500
Nøkler	1 900
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 400**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-58 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 231
SUM KONSULENTHONORAR	**-68 731**

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-51 746
Drift/vedlikehold VVS	-26 811
Drift/vedlikehold elektro	-10 215
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 752
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 076
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 580
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 105
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-14 973
Kostnader dugnader	-571
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-275 830**

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

BESKYTTET

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-75 808
Vann- og avløpsavgift	-327 395
Renovasjonsavgift	-145 474
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-548 677**

NOTE: 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-51 497
Fjernvarme	-606 372
SUM ENERGI / FYRING	**-657 869**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-4 650
Renhold ved firmaer	-121 483
Andre fremmede tjenester	-1 110
Andre kostnader tillitsvalgte	-519
Andre kontorkostnader	-426
Porto	-80
Kontingenter	-2 900
Gaver	-3 073
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-1 441
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-138 124**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 367
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 623
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 185
Andre renteinntekter	1 958
SUM FINANSINNTEKTER	**25 133**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-1 464 510
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-81 686
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-716 682
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 262 878**

BESKYTTET

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2008	146 670 000
Balkonger tilgang 2017	2 771 027
SUM BYGNINGER	**149 441 027**

Tomten ble kjøpt i 2008.
Gnr.227/bnr.571
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	13 647
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**13 647**

NOTE: 14

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	20 013 041
Egenkapital fra IN tidligere	52 126 643
Egenkapital fra IN 2023	400 474
Reduksjon EK fra IN	-8 810 574
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**63 729 584**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-2 181 001	
Nedbetalt tidligere	400 568	
Nedbetalt i år	58 923	
		-1 721 510

OBOS-banken AS. Lånet er i 2023 overført fra Eika Boligkreditt AS.
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig, 2008	-108129000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	8 786 871	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	539 445	
Nedbetalt tidligere, IN	52 126 643	
Nedbetalt i år, IN	400 474	
		-46 275 567
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-47 997 077**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

BESKYTTET

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2008	-46 341 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-46 341 000**

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-69 287
SUM AVSETNING BOMILJØTILTAK	**-69 287**

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	46 341 000
Pantelån	47 997 077
Påløpte avdrag	45 241
Beregnede IN-forpliktelser	43 716 543
TOTALT	**138 099 861**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	149 441 027
Tomt	7 800 000
TOTALT	**157 241 027**

NOTE: 19

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 44/151 deler av Sofies Hage Garasjesameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet, og utgjør kr 212 622.
Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnader i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "drift/vedlikehold garasjeanlegg" (note 6). Til orientering vedlegges resultat og balanse fra sameiets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Selskapet eier 3756/9086 deler av Sofies Hage Utomhussameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet.
Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet, og utgjør kr 12 246.
Selskapets andel i sameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftskostnader i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "drift / vedlikehold utvendig anlegg" (note 6). Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

BESKYTTET

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88553941. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Bidra til god brannsikkerhet i borettslaget

- **Sørg for at «alt er på stell» i egen leilighet**
  - test røykvarslerne og brannslangen ev. brannslukkingsapparatet ditt en gang hvert år

- **Sørg for at rømningsveiene er uten hindringer og brennbare ting**
  - ikke sett saker & ting (møbler, barnevogner, leker osv.) i korridorer og trappeløp, bruk egen leilighet/bod ev. sykkelrommet

- **Sørg for at du vet hva du skal gjøre om det begynner å brenne**
  - les branninstruksen og gjør deg kjent med rømningsveiene.

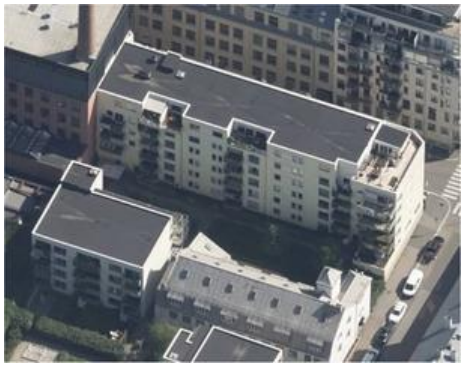
Branninstruks

1. Hvis det brenner i leiligheten, prøv først å slokke brannen. Går ikke det, kontakt brannvesenet på telefon 110. Bevar roen og forklar nøye hvor det brenner (adresse). Lukk alle vinduer og dører og kom deg ut og i sikkerhet. Prøv å varsle så mange som mulig av beboerne. Hvis du oppdager brann et annet sted enn i leiligheten, prøv først å slokke brannen. Går ikke det, kontakt brannvesenet på telefon 110. Forklar nøye hvor det brenner (adresse). Lukk alle dører og vinduer og kom deg i sikkerhet.
2. I tilfelle brann, kan bruk av heisen medføre tap av liv og er strengt forbudt.
3. Møt brannvesenet og anvis hvor det brenner. Si ifra dersom du vet at noen ikke har klart å komme seg ut. Gå ikke selv inn i huset for å redde eventuelle kjæledyr og personlige eiendeler.
4. Sørg for at røykvarslerne virker. Bytt batteri 1 gang i året.
5. Sørg for å teste brannslangen din 1 gang i året.
6. Sørg for at alle skjøteledninger er av godkjent kvalitet og bruk færrest mulig.
7. Skal du være borte fra leiligheten over et lengre tidsrom, slå av alle elektriske apparater (ikke kjøleskap/fryser) og ta helst ut støpselet.

Møteplass for beboerne ved brann:
På fortauet i Karlstadgata, ved Kiwi.

Vedlikeholdsplan

Byggeteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Sofies Hage BRL
Kundenummer:	0643
Prosjektnummer:	230 559
Kundens representant:	Alice Solveig Jakobsen
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Jan Aanerud
Dokumentdato:	24.10.2023
Dokument ID:	143156

BESKYTTET

Innholdsfortegnelse

Generelt **3**
Selskapsopplysninger 3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler 4
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) 4
Avtaler 5
Vurdering av tilstand til bygninger og uteområder **6**
Bygning utvendig 8
Bygning innvendig 14
Varme og sanitæranlegg 17
Elektro 19
Tele og automatisering 21
Uteområder 23
Brannsikkerhet 24
Vedlikeholdsplan **26**
Tiltak som bør prioriteres 27
Tentativ plan for store prosjekter 28



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

BESKYTTET

Generelt

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

I rapporten omtales avtaler for daglig drift, det gjøres vurdering av tilstand og lages en tiltaksplan for kommende 5 år (vedlikeholdsperioden). Det lages i tillegg en tentativ plan for større prosjekter, de neste 30 år, som det bør tas høyde for ved budsjettering. Følgende hovedkategorier omtales i rapporten: Bygning utvendig, bygning innvendig, VVS, elektro, tele og automatisering, heis, uteområder og brannsikkerhet.

Selskapsopplysninger

Sofies Hage BRL ligger på Sagene i bydel 2 Grünerløkka i Oslo. Laget består av 56 andeler, fordelt på 2 boligblokker, som ble oppført i 2007 og 2008. Under bygningsmassen er det boder / garasjer over 2 plan. Borettslaget står i dag på eiet tomt med et areal på 317 m² og eiendomsnummer 0301/228/294.



Kilde: www.seeiendom.no

BESKYTTET

Vedlikeholdsplikt og særavtaler



I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.

«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv.) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

BESKYTTET

Energikartlegging og energireduserende tiltak

En energikartleggingsrapport har til hensikt å gi boligselskapet en generell oversikt over teknisk tilstand på fellesskapets installasjoner, samt beskrive aktuelle tiltak for å bevare og oppgradere disse. Rapporten skal danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av aktuelle tiltak som kan gi en energibesparelse.

Oslo kommune har ulike støtteordninger for energibesparende tiltak. Blant annet etterisolering, utskiftning av vinduer og installasjon av solceller i boligselskap. Man kan lese mer om dette på https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer#gref.

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.
Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften.
SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

BESKYTTET

Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.



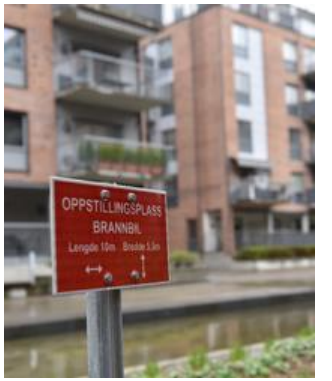
Nyere boligselskap har et større behov for avtaler enn eldre bygg da omfanget av tekniske installasjoner har økt med årene. I oppstartsmøtet ble diskutert hvilke avtaler boligselskapet har inngått. Prosjektleders kommentar til avtaler i boligselskapet:

Borettslaget er godt dekket med avtaler for en sikker daglig drift. En tilleggsavtale som anbefales er den lovpålagte periodiske kontrollen av det elektriske anlegget i fellesområdene. Denne kontrollen må utføres av en elektroentreprenør i henhold NEK 405:2020 El-kontroll i bolig

Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstille kravene som gjaldt ved søknad om oppføring. For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av branntekniske forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med *«Forskrift om brannforebygging»*.



BESKYTTET

Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder



Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

BESKYTTET

Vegger og fasader

Vurder de ulike vegg- og kledningstypene hver for seg. Glem ikke grunnmur og vegger under terreng. Fuktsikring av disse vurderes i punktet for drenering. Trekk og kalde innvendige overflater indikerer mangelfull lufttetting og isolasjon. Typiske forhold til vurdering er: Bevegelser, energitap og kuldebroer, alder og vedlikehold, tilstand på kledning og overflate, robusthet mot klimapåkjenninger og krav til brannmotstand.

Fasade
Utvendig kledning består av kompaktpuss og fasadeplater av fibersement. Hele fasaden har behov for rengjøring og ny overflatebehandling. Som den står i dag, forringes den raskt.
Rengjøring av fasader anbefales gjort minimum hvert 10. år.
Det ble også observert sprukne fibersementplater med åpne horisontale fuger som ved nedbør vil føre til at vann kan komme inn i luftesjiktet.
Disse platene anbefales skiftet ut og samtidig kontrollere vindtettingen rundt gjennomføringer er iht monteringsanvisningen. Dette anbefales utført innenfor denne vedlikeholdsperioden.

Grunnmur
Det ble på befaringsdagen ikke observert sprekkdannelser eller setningsskader utover det som er normalen for en bygning fra dette oppføringstidspunktet. Grunnmuren så ut til å være i god stand.



Utvendig fasade



Sprekkdannelse i fibersementplater



Skade på fasade



Sprekkdannelse i fibersementplater

BESKYTTET

Vinduer, dører og porter

Vurder vinduer og ytterdører tilknyttet bolig og fellesareal. Typiske forhold til vurdering er: Alder og vedlikehold, konstruksjon og glasskvalitet, tetningslister, hengsler og beslag, solavskjerming, tilbakemelding fra beboere og krav til brannmotstand. Porter må være tilpasset åpne- og lukkefrekvens. Vurder motor, gangdør, styringssystem, skinnesystemer og portblad.

Vinduer og balkongdører
Vinduer og balkongdører fra byggeåret.
Karm og ramme av treverk. Disse bar preg av manglende vedlikehold som overflatebehandling, samt smøring av mekanisme. Denne overflatebehandlingen anbefales utført ifm maling av fasaden for å minske kostnadene på rigg / drift. Slik overflatebehandling anbefales gjort ca. hvert 6 år. Normal brukstid for denne type produkter er 30-50 år.

Ytterdører
Ytterdører til boliger er av malt treverk og fremsto i god stand.
Ytterdører i fellesareal også med karm og ramme av tre, med glass i dørbladet.
Dørene har også et vedlikeholdsbehov, men er fungerende. Ved jevnlig overflatebehandling og service vil det være lang gjenværende brukstid.
Ytterdørene i 6.etg som vender ut mot Teglverksgata bør vurderes skiftet ut grunnet sterk værpåkjenning (andre tiltak kommer under tak over svalgang).


Vinduer på fasade


Vindu i luftestilling, mangler overflatebehandling


Inngangsdør i 6. etg.


Fasade

BESKYTTET

Balkonger og svalganger

I utgangspunktet bør de ulike typene vurderes hver for seg. Typiske forhold til vurdering er: Bærende konstruksjoner, avrenningssystem, rekkverk, gulvoverflate og sklisikkerhet, rutine for innglassing av balkonger, blomsterkasser og skjermvegger. Overgang mot yttervegg er utsatt for lekkasje-problematikk. Vær oppmerksom på løse gjenstander som kan falle ned. Utvendige trapper i terreng vurderes på uteområder og balkongtak vurderes sammen med øvrige tak.

Balkonger
Utkragede balkonger i betong. Disse har avrenning via sluk koblet til nedløp montert på yttervegg. Det anbefales at vann fra disse nedløp blir ledet bort fra yttervegg og ikke rett ned mot grunnmur som det er i dag. Det er andelseiernes sitt ansvar å sørge for at sluket på balkongene til enhver tid er rengjort slik at det ikke fører til ulempe for andre andelseiere (Vedtekter 5-1). Dette har tydelig vært et problem iht til forsikringshistorikk og det anbefales at styret innskjerper dette ytterligere. Styret må også informere om at sluk må være lett tilgjengelig for rengjøring ved legging av nytt påført gulv på eksisterende balkongdekk.

Svalganger
Svalganger av ubehandlet betong over tre plan. Vannavrenning skjer via nedstøpt renne med fall mot nedløp montert ved søyle. Synlig algevekst i renne og på dekkekanten, samt synlig armering og groptæring i betong. Disse betongskadene anbefales utbedret av en profesjonell aktør. Det er viktig å etablere gode rutiner for rengjøring av ubehandlet betong og rengjøring anbefales årlig. Vær varsom med bruk av høytrykksspyler.


Balkong


Inntrukket takterrasse


Svalgang


Svalgang

BESKYTTET

Hovedtak, balkongtak og tak over innganger

Vurder alle tak slik som hovedtak, balkongtak og tak over inngang. Typiske forhold til vurdering: Type tekking og alder på denne, fallforhold, avrenningssystemer, overløp, beslagsløsninger og funksjonskrav.

Hovedtak
Rettvendt, flatt tak med kompakt konstruksjon og innvendig nedløp.
Parapet er beslått med stålbeslag med falsede skjøter/ranker.

Alle tak er tekket med asfaltbelegg. Det er ingen kjente lekkasjer eller tidligere utbedringer/utskiftinger av tekking. Det er viktig med gode rutiner for rengjøring av alle tak, dette for å forhindre at sluket tilhørende det innvendige nedløpet ikke går tett. Normal brukstid for denne type tekking er 20-35 år.

Tak / gulv svalganger
Det anbefales at styret kontakter Plan og bygningsetaten for en forhåndskonferanse vedrørende muligheten for oppføring av takoverbygg langs hele rekken i 6. etg (illustrert under). Dette anbefales av sikkerhetsmessige og byggetekniske grunner. Er merket rødt grunnet sikkerhet. Gulve i 6 etg. er belagt med betongheller på tilfarere av tre. Tilfarerne er i ferd med å råtne, noe som fører til at disse hellene forskyver seg. Utbedring anbefales gjort i forbindelse med et eventuelt takoverbygg



Svalganger



Manglende rengjøring tak



Nedsenket renne i betongdekket



Forsøk på en illustrasjon av et evnt overbygg

BESKYTTET

Takvinduer og røykventilasjon

Vurder enhetene i boliger og fellesareal, og beskriv de ulike typene hver for seg. Typiske forhold til vurdering: Alder og lekkasjehistorikk, karm, ramme, kvalitet på glass eller kuppel, innfestningsdetaljer og beslagsløsninger, vindsikring, sikring mot utilsiktet åpning og energitap. Fuktskjolder, kondensstriper og isdannelser er tegn på utfordringer.

Takvinduer og røykventilasjon

Takluker/overlys uten kjente feil eller lekkasjer. Alle luker i tilsynelatende god stand.
Ingen tiltak anbefales.



Oversikt over røykventilasjon i borettslaget



Røykluke utside



Røykluke innside



Røykluke innside

BESKYTTET

Utdypende bilder – bygning utvendig



Tilfarere i ferd med å råtne bort



Nedløp mangler utkast



Mangelfull rengjøring ved renne svalgang



Mangelfull rengjøring av betongkonstruksjon

Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)

Vurder overflater på alle fellesområder slik som inngangspartier, trapperom, utleielokaler o.l. Typiske forhold til vurdering: Slitasje som sår og skader, egnethet ved høy slitasje, beboertilbakemeldinger, branntekniske krav til overflaten. Årlig kontroll av oppganger og fellesareal vil avdekke behov for overflatebehandling og nødvendig utskifting. Oppgradering kan gjøres for å beskytte betong eller forbedre lyd- og energitekniske egenskaper.

Inngangspartier og trapperom
Gulv med belegg og fliser. Vegger i malt mur/betong og gips og himling av type systemhimling. Overflater fremstår i god stand uten større skader. Alt i god stand.









Innvendige trapper

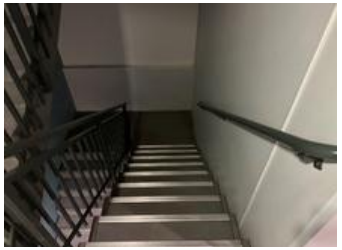
Vurder innvendige trapper i fellesområder, inkludert repos. Typiske forhold til vurdering: Stabilitet og brannmotstand, sår og skader, rekkverkshøyde og klatrefare, kontrastmerking av trappeneser og tosidig håndløper for trygg bruk. Jevnlig rengjøring og tilsyn bør utføres for å kunne avdekke løse innfestninger og skarpe kanter, samt slitt og skadet overflate.

Trapper og repos
Trapper av prefabrikkert betong. Trinn er belagt med vinylbelegg og fliser. Disse fremsto i god stand på befaringsdagen. Ingen tiltak anbefales i kommende vedlikeholdsperiode.

Rekkverk og håndløper
Rekkverk av lakkerte stål med stående spiler. Det er håndløper på begge sider.

Kontrastmerking av trappeneser
Trappeneser har sklisikring og kontrastmerking.

Borettslaget har avtale med PBT-renhold om rengjøring av fellesarealene.



Trapper med vinylbelegg



Flislagte trapper

Skadedyr, kjellere og inventar

Vurder om boligselskapet har gjort tilstrekkelig forebyggendearbeid mot skadedyr, og om man er klar for bekjempelsestiltak hvis utfordringene skulle oppstå. Avklar om det finnes krypkjellere i bygningsmassen (dette er en risikokonstruksjon) og tilstand på disse. Kartlegg omfang av felles inventar som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt og tilstand.

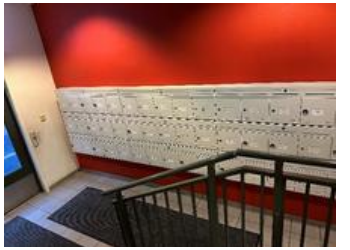
Skadedyr
Hull og åpninger i bygningskropp må tettes løpende og åtestasjoner settes ut ved behov.

Kjellere
Lagring av organisk materiale direkte mot betong under grunnen bør unngås.

Postkasser
Postkasseanlegg i oppganger. Låser byttes ved behov.



Postkasser



Postkasser

Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske momenter som bør vurderes: vanninnlegg og kjellerstrekk, stige- og fordelingsledninger, bunn- og uttrekksledninger, avløpsrør i bygget og sanitærlufting, takvannsledninger. Vurdering av ulike typer av stoppekraner. Utvidet vurdering kan gjøres via VVS-ingeniør og ved kamerainspeksjon eller uttak av rørprøver for analyse i laboratorier.

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg
Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning.
Bunnledning og kjellerstrekk ligger åpent og lett tilgjengelig i parkeringsanlegg.
Avløpsrør av plast og vannrør av kobber fra byggeåret, med lang gjenværende brukstid.

Vann- og avløpsrør og takvannsnedløp inne i bygninger
Avløpsrør av plast og vannrør av kobber og fra byggeåret med lang gjenværende brukstid.

Stoppekraner
Hovedstoppekran er lokalisert i parkeringskjeller.
Stoppekraner for stigeledninger er lokalisert i enkelte boder i garasjeanlegget. Det anbefales å flytte disse ut i fellesarealet for lettere tilgang ved en eventuell lekkasje el. Kranene skal også merkes, og rutiner for regelmessig funksjonstesting bør etableres.



Hovedstoppekran i låst bod



MA-avløpsrør og div stoppekraner

Varme-/fjernvarmeanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske forhold til vurdering: Beredertype, plassering, alder og lekkasjesikring. Overvåk varmeanlegg ved å følge oversikt over servicerapporter, brukertilbakemeldinger, kostnadsutvikling og skadehistorikk.

Varme-/fjernvarmeanlegg

Kundesentral for fjernvarme er plassert i teknisk rom i underetasje. Ved gode servicerutiner har kundesentralen lang brukstid, men det må forventes funksjonssvikt i deler som varmevekslere, sirkulasjons-pumper, regulatorer etc. Rutinemessig service vil avdekke om det er behov for større utskiftinger. Det anbefales at reparasjoner og utskiftinger utføres løpende over driftsbudsjettet. Borettslaget har dekkende avtale med Ringside for service på fjernvarmeanlegget.





Elektrisk anlegg – generelt

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen. Boligselskapet bør ha fast avtale om periodisk elkontroll. Typiske forhold til vurdering: Sikring mot utilsiktet berøring, fremtidig kapasitetsbehov, sikkerhetsnivå på underfordelinger (sikringsskap) og belysningsutstyr.

Inntakskabler og hovedtavler
Med dette menes strøm fra nettstasjon inkludert tilkoblingspunktet for bygget. Inntakskabler fra byggeåret er i god stand og har lang gjenværende brukstid.

Stigeledninger og underfordelinger
Kapasitet på stigeledninger og underfordelinger må ses i sammenheng. Fordel kapasitet rettferdig, og ved behov oppgraderes stigeledning for å dekke et felles behov. Alt tilsynelatende i god teknisk stand.

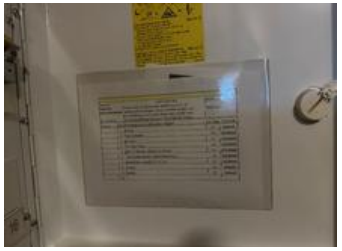
Belysningsutstyr
Energiforbruket for belysning av fellesområder bør holdes lavt ved god styring og ved å bruke effektive energikilder. Gjenstående belysing som ikke er av type LED blir skiftet ut fortløpende. Ingen andre tiltak anbefales.



Inntakskabel



Hovedtavle



Underfordeling/sikringsskap



Belysningsutstyr

Snøsmeltesystemer og solanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Snøsmeltesystemer
Varmekabel i taknedløp. Normal brukstid er 10-15 år.

Solanlegg
Solceller kan monteres på fasade, tak eller i balkongrekkverk. En mulighetsstudie viser hvilke muligheter som finnes for deres boligselskap.

Bygningsmassen er egnet for montering av solanlegg.



Varmekabel i taknedløp



Eksempelbilde solanlegg

Tele og automatisering

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer
Det opplyses om at porttelefonanlegget fungerer tilfredsstillende.

TV, internett og mobilsystemer
Borettslaget har felles avtale av internett med Lynet AS. Ingen kjente utfordringer.



Porttelefonanlegg



Porttelefonanlegg

BESKYTTET

Heiser

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Personheiser
Det foreligger serviceavtale med KONE.

OBOS Prosjekt har ikke gjennomgått kontroll- og servicerapporter.
Når heiser er eldre enn 25 år blir behovet for reparasjoner og utskiftinger normalt hyppigere og Kostnad for vedlikehold av eldre heiser bør veies opp mot utskifting.

Uavhengig heiskonsulent kan benyttes for å vurdere foreslåtte tiltak fra serviceleverandør.

BESKYTTET

Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

Vurder sentrale deler av uteområdet. Typiske forhold til vurdering: løsning for overvann, drenering og fuktbeskyttelse av vegger under terreng. System for avfall og gjenvinning. Hage, vegetasjon, trapper i terreng, støttemurer. Gjerder og støyskjermer.

Overvann og drenering
Det ble ikke opplyst om noen problematikk rundt overvann og drenering. Styret må etablere gode rutiner for rengjøring av overvannskummer i fellesarealene.

System for avfall og gjenvinning
Boligselskapet har Envac avfallssuganlegg med tanker i egne rom i underetasje og nedkast i ute i fellesarealet.



Takvannsnedløp med varmekabel



Overvannskum



Avfallsanlegg



Nærbilde av overvannskum

BESKYTTET

Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Brannslukningsutstyr
Slukkeutstyr består av håndslukkere i fellesarealer med kontrollmerke. I boliger består utstyret av husbrannslanger og/eller håndslukkere. Rutiner er etablert for kontroll av dette hvert år.

Brannvarsling og nødlys
Det er adresserbart brannvarslingsanlegg med dekning i boliger, samt i fellesareal. Det er nødlys i alle etasjer som også hører til den periodiske kontrollen hvert år.

Rømningsveier
Det tydelig hvor rømningsveiene er, men skilting kan med fordel etableres. Det er svalgangsdører med brannmotstand fra leiligheter. Ved utskifting må riktig brannklassifisering opprettholdes.

Det ble opplyst om at styret i 2022 inngikk en avtale om brannsikring med Bygårdsservice. Her ble det etablert brannslukningsutstyr i fellesområdene som kontrolleres periodisk.



Brannslukningsutstyr



Brannvarsling



Infotavle vedr evt brann



Gode nød og ledelys

BESKYTTET

Røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av brannteknisk forhold henvises det til brannkonsulent.

Røykventilasjon
Det er røykventilasjon i toppen av hver trappeoppgang som også bli kontrollert av Bygårdsservice hvert år. Ellers ingen andre tiltak.



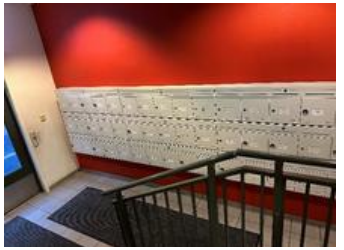
Røykluke sett fra utsiden



Utløsningsmekanisme for røykventilasjon



Røykluke sett fra innsiden



Varsling ved brann markert med rød ring

Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig samfunn»

Holdbare valg og løsninger
Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.

Kostnadsestimat
Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Langsiktig finansieringsplan
En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene
På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.

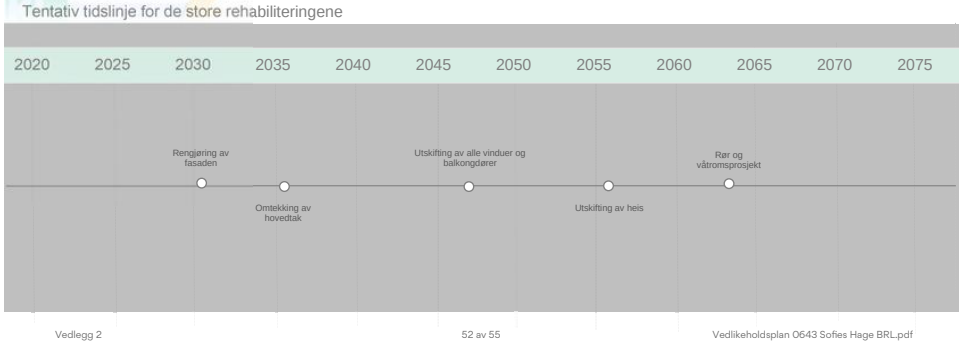
Tiltak som bør prioriteres

Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Takoverbygg	Starte prosessen med å etablere takoverbygg langs hele rekken i 6. etg. Det er ikke lett å estimere dette med tanke på arkitektkostnader, kostnader rundt søknader med mer, men setter en sum slik at dere har noe å «jobbe» med.	2.000.000, -
Gulv	De- og remontere betongheller i 6.etg samt utskifting av råttent tilfaregulv.	150.000.-
Fasade	Montering av nye glassfiberbaserte fasadeplater (Steni plater).	400.000, -
Fasade	Rengjøring og påføring av ny overflatebehandling på samtlige fasader.	1.000.000, -
Vinduer og balkongdører	Klargjøre vinduer og balkongdører for påføring av nytt egnet produkt.	750.000, -
	Gjennomføringen av disse tiltakene er Obos Prosjekt behjelpelig med slik at prosessen blir ryddig, samt lover og regler ivaretatt.	
Totalt		**4.300.000, -**



OBOS

«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.24
Selskapsnummer: 643 **Selskapsnavn:** Sofies Hage Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Ola Nicolai Thelin er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Sigrun Aamodt og Eirik Thormodsrud er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 0.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Jan Sender
- ☐ Sigrun Aamodt

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Bente Riise
- ☐ Frode Lillevold

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Alice Jakobsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Jan Sender

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sofies Hage Borettslag

Organisasjonsnummer: 990347433
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mai kl. 18:00 til 26. mai kl. 23:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Ola Nicolai Thelin er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Sigrun Aamodt og Eirik Thormodsrud er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **29**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 0.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jan Sender (28 stemmer)
Sigrun Aamodt (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Sender
Sigrun Aamodt

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Frode Lillevold (28 stemmer)
Bente Riise (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frode Lillevold
Bente Riise

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Transaksjon 09222115557518470643 Signert ONT2, SA, ERT

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Alice Jakobsen (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Alice Jakobsen

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Jan Sender (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Sender

Vedtekter

for Sofies Hage borettslag org nr 990 347 433

Vedtatt på stiftelsesmøtet den 05.09.06. Endret på ordinær generalforsamling den 26.04.12.
Endret på ordinær generalforsamling 15. mai 2013.
Endret på ordinær generalforsamling 05. mai 2015.
Endret på ordinær generalforsamling 10. juni 2021.
Endret på ordinær generalforsamling 01. juni 2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Sofies Hage borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til 10% av boligene i laget:

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

BESKYTTET

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet

BESKYTTET

i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

BESKYTTET

(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) Borettslagets parkeringsbehov dekkes gjennom Sofies Hage Garasjesameie (gnr. 522 bnr. 2 i Oslo). Garasjesameiet betjener flere eiendommer og består av totalt 150 parkeringsplasser. Borettslaget eier en ideell andel av parkeringsanlegget og har bruksrett til 44 parkeringsplasser. Disse 44 parkeringsplassene er tillagt 43 av borettslagets leiligheter, som er gitt eksklusiv bruksrett til dem. Følgende leiligheter er tildelt parkeringsplasser i Garasjesameiet:

1001, 1001, 1004, 1008, 1010, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2007, 2008, 2010, 3001, 3002, 3003, 3004, 3007, 3009, 3010, 3011, 3012, 4001, 4002, 4003, 4004, 4005, 4007, 4009, 4010, 4011, 4012, 5001, 5002, 5003, 5004, 5005, 5007, 5008, 5009, 6001, 6002, 6003 og 6004.

Eksklusiv bruksrett til parkeringsplass med tilknyttet bod følger leiligheten ved salg og kan ikke avhendes separat. Eksklusiv bruksrett til parkeringsplass uten tilknyttet bod kan avhendes separat internt i borettslaget. Intern overføring av bruksrett til parkeringsplass i borettslaget skal godkjennes av styret.

Ajourhold av vedtektene over hvilke leiligheter som innehar en bruksrett regnes ikke som vedtektsendring etter punkt 11-1 (1).

(5) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Ved utleie skal styret varsles om hvem som leier inkludert kontaktinformasjon samt opplysning om når leieforholdet starter og opphører.

BESKYTTET

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

BESKYTTET

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

BESKYTTET

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med minst 2 varamedlemmer.

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

BESKYTTET

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

BESKYTTET

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

BESKYTTET

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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

BESKYTTET

Husordensregler for Sofies Hage borettslag

Vedtatt av generalforsamlingen 24. mai 2023

1 Innledning

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme et godt og trivelig bomiljø i borettslaget. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best om man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv.

Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Manglende overholdelse av husordensreglene er å anse som mislighold av forpliktelsene andelseieren har overfor borettslaget, jfr. vedtektene punkt 7-1.

2 Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i egen leilighet og borettslagets fellesarealer.

Det skal være ro i leilighetene og i boområdet mellom kl. 23.00 til 07.00. Planlegges det større selskapeligheter i boligen oppfordres det til å varsle naboene på forhånd.

Støyende arbeider (banking, boring mv.) kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00 til 20.00 på hverdager (mandag-fredag) og mellom kl. 10.00 og 16.00 på lørdager. Det er ikke tillatt med støyende arbeider på søndager, helligdager og offentlige høytidsdager.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

3 Avfall/søppel

Alminnelig husholdningsavfall skal sorteres i samsvar med kommunens bestemmelser. Søppelposene må ikke være så store at de blir sittende fast i innkastet/nedløpet til søppelsuget, og posene må være knyttet godt igjen.

Papiravfall legges i beholderne i papirsøppelrommet.

Øvrig avfall som metall, glass, elektriske artikler, farlig avfall mv. skal leveres på gjenbruksstasjonen, kommunens innsamlingssteder e.l.

4 Bruk av egen leilighet

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Lufteventiler i leiligheten bør være åpne for å forhindre sopp- eller muggdannelse.

Alle leilighetene i borettslaget er tilkoblet en egen avtrekksvifte som enten er plassert i garasjen eller på taket. Dette betyr at kjøkkenventilator i den enkelte leilighet må være uten motor/vifte. Ta kontakt med styret ved behov for utskifting av vifte og for mer informasjon.

Balkongkasser må av sikkerhetshensyn plasseres på innsiden av balkongkanten.

BESKYTTET

Det er tillatt å bruke gass- og elektrisk grill. Brukes det gass må gassbeholdere oppbevares i henhold til gjeldende regelverk, se gassvettreglene.

5 Bruk av fellesarealer

Fellesarealene er til glede for alle beboerne i borettslaget – forlat de derfor i den stand du selv ønsker å finne de!

Inngangsdører og dører til søppelrom skal alltid holdes låst. Ved anrop på porttelefonen skal den enkelte beboer bare slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i egen bolig. Postbud mv. har egen nøkkel.

Trappeløp og korridorer er rømningsveier ved brann. Det er derfor ikke tillatt å hensette søppel, møbler, barnevogner, sko, ski, sykler og lignende i disse områdene. Alle private gjenstander skal oppbevares i egen leilighet, egen bod og/eller sykkelrommet. Gjenstander som er hensatt i korridorer og trappeløp vil bli fjernet uten varsel og for eiers regning om det medfører kostnader for borettslaget.

Den enkelte beboer sørger selv for at postkassen er merket med standard navneskilt. Skilt til postkasse kan bestilles fra posten fra www.posten.no. Beboer skal også sørge for navneskilt ved egen inngangsdør.

Navneskilt ved utendørs ringetablå ajourholdes av styret og endres når styret mottar melding fra beboere om behov for endring.

6 Parkering

Parkering skal skje på plassen som andelseier disponerer i felles garasjeanlegg. Garasjeanlegget er organisert som et eget sameie, og all bruk av garasjen må skje i henhold til bestemmelser gitt av garasjesameiet.

7 Dyrehold

Generelt er det tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Tillatelse gis etter søknad til styret og forutsetter at beboer undertegner borettslagets dyreholdserklæring, se vedlegg.

8 Endring i husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Eventuelle forslag til endringer i husordensreglene sendes til styret.

BESKYTTET

Søknad om dyrehold

Undertegnede …… adresse …… søker herved om rett til å holde ……..

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

……., den ……/…… Andelseiers underskrift: ……..

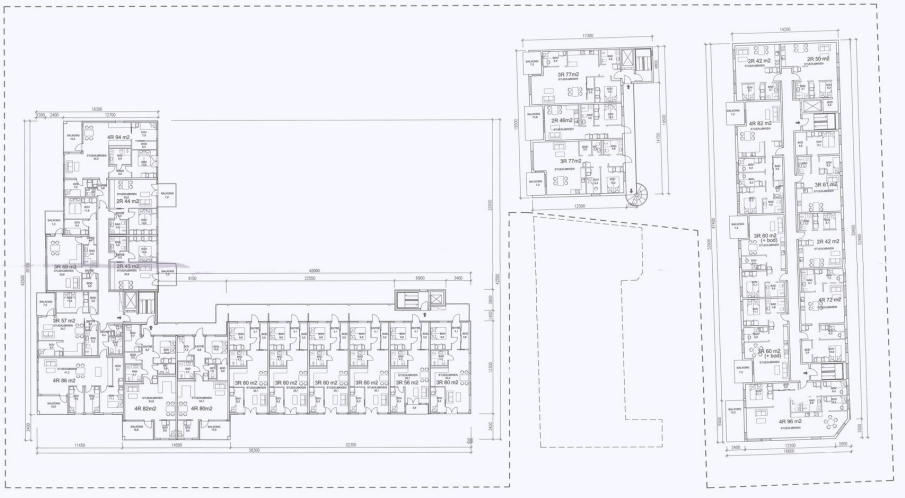
……., den ……/ …… Medeiers underskrift: ……..

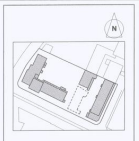
Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde …….. på de underskrevne vilkår.
2. Styret avslår søknaden på grunn av ……

……

…..……., den ……../…… Styrets leder: ……..





HENVISNINGER:

KFR. TEGN. A430, A440 – A442

Tegn.nr:	A404
Rev.	C

FELT F1, PLAN 4

C	REV.1 IHT. RAMMESØKNAD			
	Rev.	Tegn.	Dato:	15.04.05
B	REVIDERT I HT.T.BANGELØREN GATERT 16.07.04			
	Rev.	Tegn.	Dato:	21.07.04
A	I HHT. REVIDERT RAMMESØKNAD GATERT 01.06.05			
	Rev.	Tegn.	Dato:	01.06.05

ANM

HILLE MELBYE ARKITEKTER AS 23227200 / 23227299

AF Ragnar Evensen

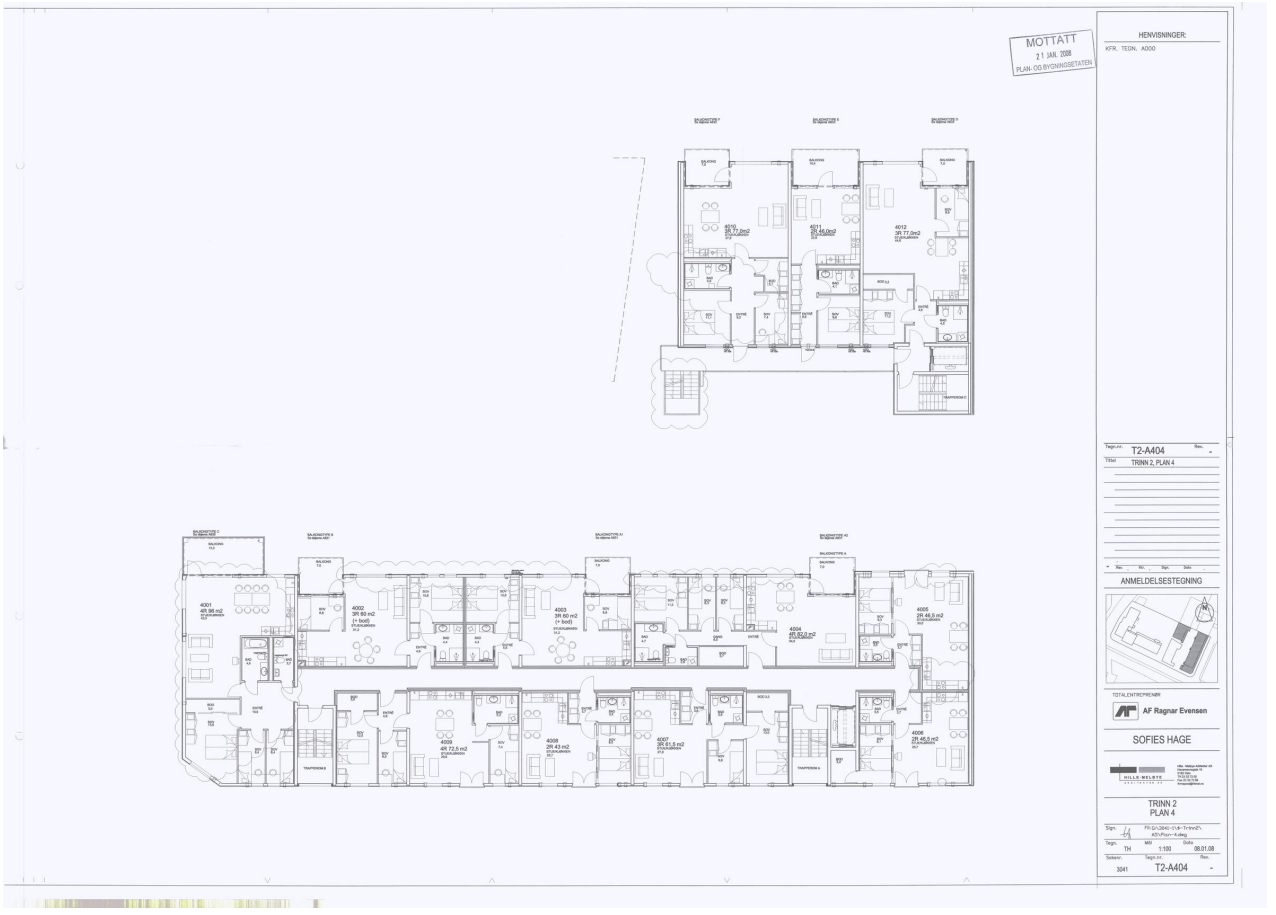
BOLIGPROSJEKT FREIA

HILLE MELBYE

FELT F1
PLAN 4

Fil: G:\3041\A31-RAMMETEGNING

MW	Dato:	
TH/BM	1:200	15.04.05
Tegnenr:	Tegn.nr:	Rev.
3041	A404	C


MOTTATT
21 JAN. 2008
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
HENVISNINGER:
KFR. TEGN.: A000
Tegn.nr. T2-A404 Rev. -
Tittel TRINN 2, PLAN 4
Rev. Kto. Sign. Dato
ANMELDELSESTEGNING
TOTALENTREPRENØR
AF Ragnar Evensen
SOFIES HAGE
HILLS-WELBYE
TRINN 2
PLAN 4
Sign.
Tegn. TH
MÅL 1:100
Dato 08.01.08
Saksnr. 3041
Tegn.nr. T2-A404
Rev. -

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Skandinavia AS
P.b. 24 Grefsen
0409 OSLO
firmapost@afgruppen.no

Dato: 25 APR. 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200507057-99 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Nils Peter Sollie | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KARLSTADGATA 5	Eiendom:	227/403/0/0
Tiltakshaver:	AF Ragnar Evensen AS v/Harald Urrang	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Søker:	AF Ragnar Evensen AS v/Harald Urrang	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

KARLSTADGATA 5 – FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Plan- og bygningsetaten sendte den 07.04.2009 brev til tiltakshaver hvor etaten ba om følgende:

- Da det fortsatt forekommer forurensning i grunnen, må dette tinglyses som en heftelse på eiendommen. Kopi av tingslysning skal sendes inn til etaten.

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

Etaten gjør oppmerksom på at kravet i mellomtiden er frafalt som følge av nye behandlingsrutiner.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn er innsendt og vil bli behandlet uavhengig av ferdigattesten.

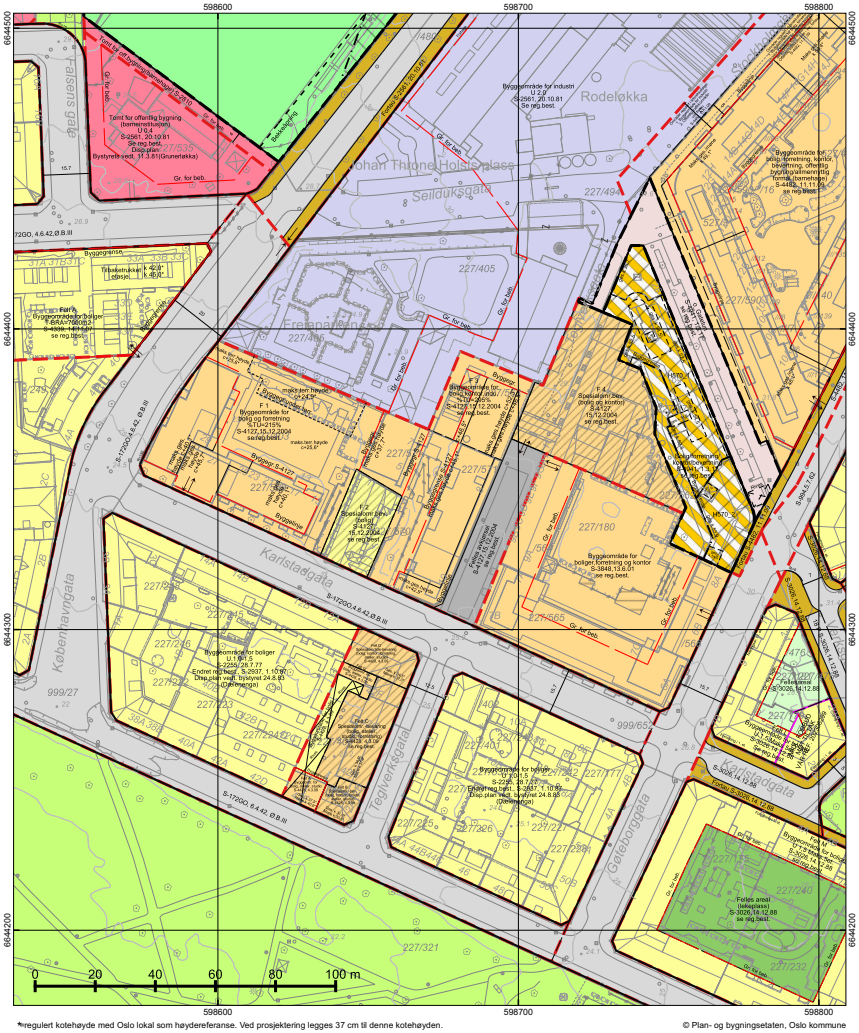
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder

Nils Peter Sollie
saksbehandler

Kopi til:
Karlstadgata Utbygging ANS c/o OBOS Nye Hjem AS, PB 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2025
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140859/ 86509402
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: TEGLVERKSGATA 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/571

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 143 - Kontor/bolig
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2014 - Gatetun
- 3040 - Friområde

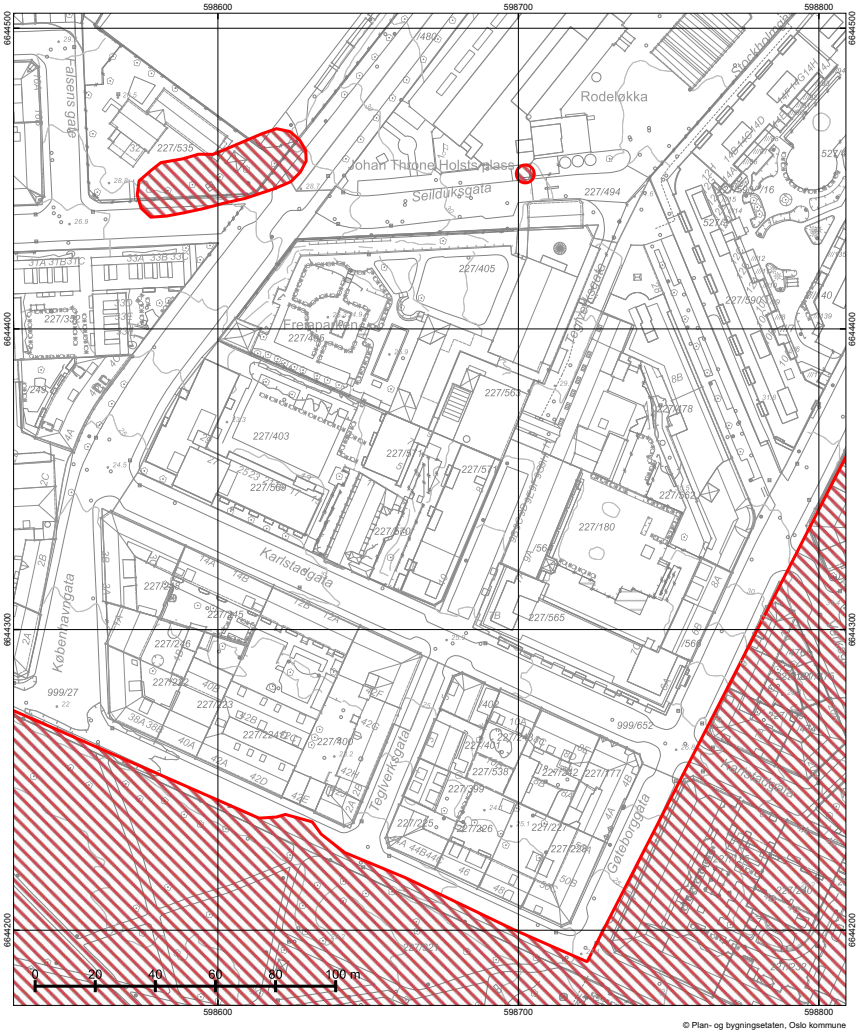
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

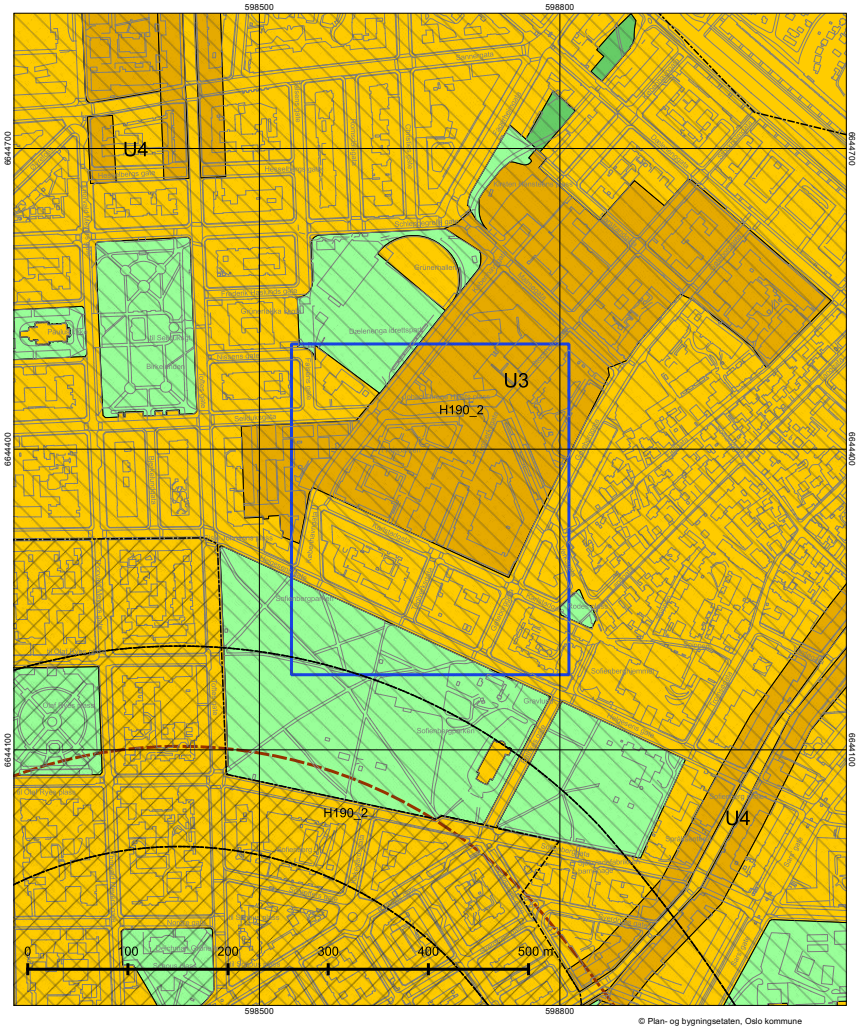
Dato: 07.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140859/ 86509402
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: TEGLVERKSGATA 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 227/571

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140859/86509402
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

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-4127

Reguleringsplan for Teglverksgata 8 og 10, København gata 5 og Johan Throne Holsts plass 1 som reguleres til :Byggeområde for bolig, forretning, kontor, industri, bevaring og felles avkjørsel se feltene F1,F2,F3 og F4.

Vedtaksdato: 15.12.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200300683
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200300683

Dokumentet består av 3 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 FOR TEGLVERKSGATA 8 OG 10, KØBENHAVNGATA 5 OG JOHAN THRONE HOLSTS PLASS 1

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP2 200300683 og datert 11.11.2003 med revisjon 23.06.2004.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde for bolig og forretning (felt F1)
- byggeområde for bolig, kontor og industri (felt F3)
- spesialområde bevaring; bolig (felt F2)
- spesialområde bevaring; bolig og kontor (felt F4)
- felles avkjørsel

§ 3. *Fellesbestemmelser*
3.1 Grad av utnytting
Tillatt tomteutnyttelse skal ikke overstige % TU som angitt for hvert felt under § 4.
Parkeringsanlegg og kjelleretasje som bare inneholder tilleggsdel og som har himling mindre enn 1,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng, skal ikke medregnes i % TU
Parkering på terreng skal inngå i beregning av % TU med 15 m^2 per parkeringsplass.

3.2 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres i byggelinjen og innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
Tak over sykkelparkering og søppelstativ, tillates plassert utenfor viste grense for bebyggelse.

3.3 Høyder
Bebyggelsen tillates oppført med de maksimale gesimshøyder som vist på plankartet.

3.4 Leilighetsfordeling
Leilighetsfordelingen skal for nybygg være maksimum 30 % form mindre enn 3-roms og minimum 30 % 4-roms eller større. Ettromsleiligheter tillates ikke i nybygg. Ved ombygging av eksisterende bygninger kan annen leilighetsfordeling vurderes, men det skal tilstrebes en variert leilighetssammensetting. Ettromsleiligheter godtas der det på grunn av bygningskonstruksjoner ikke finnes andre muligheter.

3.5 Utforming
Oppgang til leiligheter skal være separat fra oppgang/inngang til næringslokaler. Ensidig belyste leiligheter mot nord og nordøst tillates ikke. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal tilsvare 25 % av boligenes samlede bruksareal. Minst 70 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Utearealet skal ikke benyttes til lagring. Utomhusarealer skal opparbeides parkmessig med soner for ulike aktiviteter og med varierende dekke og beplantning. Nybyggene må i sin visuelle utforming og materialbruk gis høy kvalitet. Ved søknad om rammetillatelse må de estetiske forholdene dokumenteres særskilt ved digitale modeller eller fotomontasjer.

3.6 Parkering
Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo
Parkeringsdekningen for hele planområde skal sikres i parkeringsanlegg i felt F1.

3.7 Avkjørsel
Eiendommene skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet.

3.8 Uthomhusplan
Utomhusplan i målestokk 1:500 skal være godkjent for hvert felt, før igangsettingstillatelse gis. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4. *Byggeområder*
§ 4.1 Felt F 1: Byggeområde for boliger og forretning
Felt 1 tillates bebygd inntil % -TU = 215 %. Takoppbygg for tekniske installasjoner og heistårn, kan vurderes tillat inntil 2 m over maksimal gesimshøyde og med maks totalt areal 54 m2. På hjørnet av

Københavngata og Karlstadgata, tillates forretning i 1.etasje med maks 700 m^2 BRA. Uteareal skal ikke opparbeides høyere enn maksimumshøyder som vist på plankartet. Uteareal skal være sammenhengende. Det skal anlegges en trerekke langs Karlstadgata, mellom byggelinje og formålsgrense. Underjordisk parkeringskjeller tillates innen for viste grenser for underjordisk anlegg som vist på plankartet.

§ 4.2 Felt F2: Spesialområde bevaring (bolig)
Bygningen eller deler av eksteriøret tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av Byantikvaren. Eldre fasader skal bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende. Ved utbedring og reparasjon skal eldre fasadeelementer i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng. Fasadeendringer som takløft, arker og balkonger tillates ikke. Alt arbeid ut over vanlig vedlikehold på bygningens eksteriør skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Min. 30 % av leilighetene skal være gjennomlyste eller minst tosidige. Uteoppholdsarealet for boliger skal dekkes på felt F1.

§ 4.3 Felt F 3: Byggeområde for bolig, kontor og industri
Felt 3 tillates bebygd med inntil %-TU = 295%. Det tillates industri i 1. og 2. etasje. Kontorvirksomhet kan etableres i 1. – 4. etasje. Bolig kan etableres i 1. – 6. etasje. Det tillates ikke etablert industrivirksomhet som etter kommunens vurdering kommer i konflikt med boligformålet.
Min. 14 % av leilighetene skal være gjennomlyste eller tosidige. Deler av uteoppholdsarealet kan dekkes på felt F4. Uteoppholdsareal for boliger i påbygg kan dekkes på takterrasse. Felt F3 skal ha adkomst via avkjørsel til felt F4 fra Teglverksgata. Det skal tinglyses erklæring om adkomstrett for felt F3 og Johan Throne Holst plass 1 over F4. Fremføring av fjernvarmenett tillates under bakken til Kraft Foods Norge AS over F3 og F4.

4.4 Felt F4: Spesialområde bevaring (bolig og kontor)
Felt 4 tillates bebygd med inntil % -TU= 195 %. Det tillates ikke boliger og kontor i samme oppgang. Bygningen eller deler av eksteriøret tillates ikke revet eller fjernet, med mindre fraværet av verneverdier dokumenteres av Byantikvaren. Eldre fasader skal bevares med eksiterende uttrykk og materialbruk eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende. Ved utbedring og reparasjon skal eldre fasadeelementer i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng. Fasadeendringer som takløft, arker og balkonger tillates ikke mot gate. Alt arbeid ut over vanlig vedlikehold på bygningens eksteriør skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Min. 10 % av leilighetene skal være gjennomlyste eller tosidige. Det skal tinglyses erklæring om adkomstrett for felt F3 og Johan Throne Holst plass 1 over F4. Fremføring av fjernvarmenett tillates under bakken til Kraft Foods Norge AS over F3 og F4.

§ 5. *Felles avkjørsel*
Felles avkjørsel til Karlstadgata skal være felles for følgende eiendommer: gnr.227/bnr.180, 227/403, planområdets del av gnr.227/478 og 227/405 og senere utskilte parseller fra disse.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking 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.

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 5-0110/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Teglverksgata 8 0553 OSLO

Betegnelse: Gnr 227, bnr 571 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no