

Økernveien 5A



Velkommen til

Økernveien 5A



Salgsoppgaven produsert 14. august 2024

TØYEN TORG

2-roms selveier oppussingsobjekt på Tøyen Torg - Balkong - Separat kjøkken - Skap ditt eget drømmehjem! - Vinduer 2015

Prisantydning	3 500 000,-
Fellesgjeld	64 000,-
Omkostninger	90 340,-
Totalpris	3 654 340,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 530,-
BRA-i	40 kvm
Totalt BRA	42 kvm
Soverom	1
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1940
Tomt	907 kvm, eiet

Megler	Marthe Grønnslett
Telefon	453 95 315
E-post	m.gronnslett@nordvikbolig.no




GRILL
BLOMSTER
SUSHI



Kort fortalt

- Marthe Grønnslett v/ Nordvik Bjørvika har gleden av å presentere Økernveien 5A!

- Lys 2-roms selveier med en sentral beliggenhet på Tøyen Torg! Boligen har behov for oppussing, så her har du muligheten til å skape ditt drømmehjem. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med separat kjøkken, stue med utgang til balkong, bad og et soverom. Det er lave felleskostnader med varmtvann og fyring inkludert.

- Her vil du bo rett ved Tøyen Torg med tøffelavstand til matbutikker, kafeer og restauranter. Umiddelbar nærhet til kollektiv med gangavstand til flere av byens mest populære nabolag med yrende folkeliv. Det er kort vei til Tøyenparken, Botaniske hage og Kampen park. Gangavstand til Sørenga, Bjørvika, Kampen og Grünerløkka. Perfekt for deg som vil bo sentralt, med alt i gåavstand!

Arealer og innhold

BRA-i:	40 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	42 kvm
TBA:	2 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.
Total BRA: 40 kvm.
TBA: 2 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 2 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 2 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 fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.








SIEMENS






















حلال
HALAL
Falafel
i rull
90.-
110.-
Vegetar
Burger
90.-
Kebabtallerken
160.-


Tøyen Pizza & Grill
22 68 58 58
HALAL
THIRSTY FOR MORE
PEPSI




H22
BAR







Informasjon

Økernveien 5A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0095/24

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Økernveien 5A, 0653 OSLO
Gnr 231, bnr 262, snr 22 i Oslo kommune

Selger
Stein Ivar Johansen

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)
64 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 564 000,- (Pris inkl. evt. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
89 100,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
90 340,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
100 740,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
3 654 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
3 664 740,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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
1940

Etasje
2

Antall soverom
1

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 2m^2.

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

Standard

Stue:
Stuen har en romslig og klassisk planløsning med flere innredningsmuligheter. Stuen har hvitmalte vegger og laminatgulv. Det er utgang til en balkong på ca. 2 m^2 fra stuen. Balkongen deles med med nabo. Balkongen har plass til utemøbler og byr på hyggelig utsikt ut mot torget.

Kjøkken:
Separat kjøkken med frittstående hvitevarer. Innredningen består av hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenventilator uten utlufting til det fri. Kjøkkenet har behov for oppussing.

Bad:
Bad med servant med underskap, speil, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Badet har opplegg for vaskemaskin. Badet har belegg på gulvet og malt strie på veggene. Badet har behov for oppgradering.

Soverom:
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Rommet har en fin planløsning med flere innredningsmuligheter. Soverommet har hvitmalte vegger med teppegulv.

Overflater:
Overflater innvendige gulv med teppe, laminat, fliser og kork.
Overflater innvendige vegger med malte strie.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja
Når kjøpte du boligen?
1988
Hvor lenge har du eid boligen?
35 år og 8 måneder
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
Ja
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 73191459

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Satt inn toalett, vask og dusjkabinett i ca. 2010 og senere malt med egeninnsats

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja, soilrør oppgradert for 10-15 år siden.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Soilrørene i bygget er pusset opp i 2007, både kjøkken og bad. Flyttet sluk/avløpsrør på bad i leiligheten over min i 2023.

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

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

Ja, har vært veggdyr i enkelte leiligheter i Kjølberggt. Kontroll og sanering er gjennomført 2023.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Lagt inn ny kurs til vaskemaskin på badet av Elektriker.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, Elvia kontroll sensommer 2021. Avvik kontrollert og rettet av Centrum Elektriske 30.09.2021.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.
Fasaden er renovert av sameiet i 2020. Alle vinduer byttet i 2015. Arbeid utført av Malercompagniet.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Ja, informasjon til seksjonseiere i Thulagården sameie og varsel om økte felleskostnader på 20-25%.

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja, har vært veggdyr i enkelte leiligheter i Kjølberggt. Kontroll og sanering er gjennomført 2023.

Bygningssakkyndig

Takstmann Stian Bagroen AS

Byggemåte

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Bygning generelt,
Vinduer og balkongdør med isolérglass fra 2015.
Finert ytterdør.
Balkong ut fra stuen på ca. 2 m² (Felles med nabo).
Mur/betongkonstruksjon.

Følgende forhold er kommentert med TG3,
Utvendig > Dører:
Symptomer på slitasje og elde er registrert på entrédøren. Dette skyldes naturlig aldring, eksponering for vær og vind, samt bruk over tid. TG3 - Døren er ikke brannklassifisert.
Tiltak: Det må gjøres nærme undersøkelser. Utskifting kan være nødvendig.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det ble registrert avvik i gulvets horisontalplan på ca. 30 mm gjennom hele

rommet og over 20 mm på en lengde på 2 meter i entré og stue. Det ble benyttet laser hvor to rom i hver etasje ble ble kontrollert. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Våtrom > Generell:
TG3 gis grunnet våtrommet har oversteget normal forventet levetid og at det ikke er tilfredsstiller dagens krav til våtrom.
Tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kjøkken > Overflater og innredning:
Innredning av eldre dato med svelling og avflassing. Mangler flere håndtak og deler av innredningen er ødelagt. Stor grad av misfarging.
Tiltak: Reparere eller erstatte skadede deler og manglende håndtak. Overflatebehandle eller male for å forbedre utseendet og beskytte mot videre slitasje og skifte ødelagte deler. Vurdere full utskiftning av innredningen hvis den generelle tilstanden er dårlig og reparasjoner ikke er tilstrekkelige.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkkenventilator er av eldre dato og moden for utskifting. Denne har redusert effektivitet i luftuttrekk og filtrering.
Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Erstatte den gamle kjøkkenventilatoren med en moderne og energieffektiv modell. Kostnadsestimat: Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold:
Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja.
Kostnadsestimat: Under 10 000.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk er ca. 85 cm. Dagens krav er 100 cm.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Overflater:
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.
Forbrenningspartikler fra levende lys, peis eller dårlig ventilasjon kan ha ført til oppsamling av heksesot/støvkondens. Det er bom under flere fliser, sprekker og løs fugemasse. Dette skyldes utilstrekkelig vedheft mellom flisene og underlaget, feil ved installasjon eller bruk av uegnede materialer.
Tiltak: Utføre reparasjoner eller utskiftning av overflatematerialer ved behov. Rengjøre overflatene grundig for å fjerne heksesot/støvkondens. Forbedre ventilasjon i for å redusere oppsamlingen av sotpartikler. Bom kan gi redusert levetid for flisene og økt risiko for skade på flisene og underlaget. Fjerne og legge nye fliser.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

Vannrør er av eldre dato. Dette øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og andre potensielle vannskader over tid.
Tiltak: Gjennomfør regelmessige inspeksjoner av vannrørene for å identifisere tegn på slitasje, korrosjon eller lekkasjer. Vurder å erstatte eldre vannledninger med nyere materialer eller oppdaterte rør-i-rør-systemer som tilfredsstiller dagens standarder. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende brukstid er usikker.
Tiltak: Eldre innvendige avløpsledninger kan være mer utsatt for tilstoppinger, lekkasjer og andre problemer som kan føre til avrenningsproblemer og potensielle vannskader. Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av avløpssystemet av en kvalifisert fagperson for å undersøke tilstanden innvendig for å identifisere og utbedre eventuelle tilstoppinger, sprekker eller andre skader som blir oppdaget under inspeksjonen. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Følgende forhold er kommentert med TG-IU,
Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone
Tiltak: TG-IU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer 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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

All utleie må meldes til styret skriftlig.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming med radiatorer.
Boligen har naturlig ventilasjon.

Sameiet har felles oppvarming ved biofyringsoljefyr/radiatorvarme.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket er ikke opplyst.

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 530,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. 07.08.24 utgjør kr. 3.530,– pr. md.
Herav:
Vedl.holdsdepositum: 50,-
Felleskostnader: 2.603,-
Vedlikehold: 191,-
Lån 8397.71.64217: 163,-
Lån 8397.71.40415: 181,-
Lån 8397.71.75731: 342,-

Forretningsfører opplyser at lånet er nylig flyttet fra Handelsbanken og til OBOS, og at månedsbeløpet skal være 919kr for lånene. Forretningsfører opplyser i tlf. samtale 16.08.24 at de totale felleskostnadene er kr. 3.530,- pr md, som beskrevet over.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 008 492,- pr. 2022
Sekundærbolig: Kr 3 832 268,- pr. 2022
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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Thulagården, orgnr. 980453731

Om sameiet

Sameiet består av 56 seksjoner.
Sameiet Thulagården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980453731, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.
https://vibbo.no/thulagarden/om

www.thulagarden.no - er Thulagårdens primære informasjonskanal, som gir både beboere og eiere/utleiere grunnleggende informasjon om regler, rutiner, innkallinger til beboermøter, dugnader, årsmøter mv.

Under årsmøte 2024 ble det vedtatt at,
Økning av dugnadsgebyr: Styret foreslår å doble dugnadsgebyret fra 50 kroner til 100 kroner i måneden, og belønningen for oppmøte fra 300 kroner til 600 kroner. Begrunnelse: Vi har opplevd dårlig oppmøte ved dugnader og ønsker å øke incentivet til å møtet opp på dugnaden. Det minst 10-15 år siden dette beløpet ble endret forrige gang.

Styrets arbeider i 2023:
- Det har vært en del forsikringssaker som styret har prøvd å avslutte, herunder veggdyr i oppgang 28B (sak avsluttet), skadesak i boden under trappen til oppgang 28A (sak avsluttet, men ikke reparert),og innbrudd (sak nesten avsluttet).
- Byttet nøkler til ytterdørene pga. innbrudd.
- Byttet døren i 28A og Økernveien 5A.
- Kontroll av brannslukningsapparater gjennom Bygårdsservice AS.
- Kontroll på el-anlegg hvor det ble avdekket flere brudd, disse må kontrolleres og repareres. Når årsrapporten ble skrevet har styret vedtatt at dette skal ordnes, men styret har ikke bestilt utbedringen enda.

Hva som bør gjøres etter årsmøtet
1. Reparere skaden under trappen i 28A, samt spyle kummen bakgården.
2. Bytte stoppkraner i fellesområdene.
3. Komme med forslag/tilbud til neste årsmøte om hva som skal gjøres med taket.
4. Søke om å få satt opp et gjerde i bakgården.
5. Vurdere installasjon av varmepumpe.
6. Begynne/ferdigstille oppgradering av elektrisk anlegg i samsvar med rapport fra 2023.

Forretningsfører

OBOS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 64 000,- pr. 01.08.2024

Selskapets totale lån og vilkår pr. 07.08.24:

Lånenummer; OBOS01-98208316109, Annuitets lån. Restsaldo; 234.331,-.
Restløpetid; 2 år. Termin pr. år; 12. Type rente; Flytende. Rente; 7,35%
Lånenummer; OBOS02-98208316117, Annuitets lån. Restsaldo; 1.310.249,-.
Restløpetid; 13 år 11 md. Termin pr. år; 12. Type rente; Flytende. Rente; 7,35%
Lånenummer; OBOS03-98208316125, Annuitets lån. Restsaldo; 2.019.442,-.
Restløpetid; 10 år 4 md. Terming pr. år; 12. Type rente; Flytende. Rente; 7,35%
Lånenummer; OBOS04-98208316095, Annuitets lån. Restsaldo; 418.599,-.
Restløpetid; 4 år 8 md. Terming pr. år; 12. Type rente; Flytende. Rente; 7,35%

Vi gjør oppmerksom på at de kan være mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr. 64.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024.

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer: OBOS01-98208316109
Restsaldo: 3.743,-
Kapitalkostnader: 174,-

Lånenummer: OBOS02-98208316117
Restsaldo: 20.921,-
Kapitalkostnader: 201,-

Lånenummer: OBOS03-98208316125
Restsaldo: 32.265,-
Kapitalkostnader: 374,-

Lånenummer: OBOS04-98208316095
Restsaldo: 6.941,
Kapitalkostnader: 149,-

Fellesformue

Kr 4 689,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultatet for 2023 viser et underskudd på kr. 1.724,-.
Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres normalt sett 2 dugnader årlig; en på våren og en på høsten. Dugnaden bli informert om ved oppslag i oppgangene 1-2 uker før dugnadsdatoen.

I månedlige husleia er det beregnet 50 kr per leilighet i som dugnadsgebyr hver måned. Ved deltagelse blir dette tilbakebetalt, 300 kr pr dugnad.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt, men begrenset til et – 1 – dyr (katt, hund el.l). Slanger og krypdyr er ikke tillatt. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for naboene.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 73191459

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 907 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med plener og beplantning.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon/andel/leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene

Parkering
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:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2970 kroner for ett år
El-bil : 2000 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner for ett år

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Økernveien 5A har en sentral og populær beliggenhet på Tøyen Torg. Spennende bydel i sterk, positiv vekst. Her finner det flere spennende servicetilbud, med blant annet dagligvare, kaféer, restauranter, bakeri, apotek og grønnsakshandlere. På Tøyen Torg ligger finner man også Deichmanske bibliotek Det er flere gode og spennende restauranter i området som blant annet Golden Chimp, Brutus, Skatten og ikke minst Postkontoret som har kjempegod pizza.

Tøyenparken ligger få minutter unna leiligheten og er en hyggelig park med mulighet for grilling på solfylte dager samt at populære Øyafestivalen avholdes

her årlig. På toppen av parken ligger Tøyenbadet. Botanisk Hage ligger også like i nærheten og blomstrer flott på vår- og sommerstid.

Mathallen har blitt et populært samlingssted for Oslos innbyggere. Mathallen tilbyr små butikker som selger råvarer av høy kvalitet. Restauranter og barer ligger tett i tett og blir et naturlig oppholdssted for de som er matinteresserte. Populære Grünerløkka med sitt yrende folkeliv alle dager i uken med bruktmarked og matmarked på sommerhalvåret. Olaf Ryes plass og Birkelunden er full av små sjarmerende butikker, kaféer, restauranter og barer.

For den treningsglade finner du Artic på Tøyenbadet, SATS på Kampen og Bjørvika. Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi, REMA 1000, Coop Prix, søndagsåpne Joker og Vinmonopol på Grønland. På Tøyen Torg har man et stort utvalg av frukt og grønt fra hele verden. Det er gode kollektivmuligheter i området, du har nr. 20 og 60 bussen og T-bane ikke langt fra leiligheten. Nærmeste T-bane er på Tøyen som er tre minutters gange, herfra går alle t-banens linjer.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus (1938). Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument 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.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen,

- Installasjon av brannvarslingsanlegg, datert 17.12.2019

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.

Balkong er en brannbalkong.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig iht. reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:

Hagegata 30 - Ombygging av boligblokk - Saksnummer: 202304061
Mottatt sak: 15.03.2023
Status: Endret tillatelse gitt
Søknaden omfatter reparasjon og vesentlig endring av boligdel, utvidelse av eksisterende påbygg, fasadeendring, og bruksendring av bolig til fellesareal for boligformål, for eksisterende boligblokk. Tiltaket består av 48 leiligheter, inkludert én sammenslåing, og én boenhet som søkes bruksendret til fellesareal.

Hagegata 22 - Fasadeendring - Saksnummer: 202210545
Mottatt sak: 13.07.2022
Status: Endret tillatelse gitt
Søknaden omfatter å erstatte eksisterende kjøleaggregater på taket.

Kolstadgata 20 - Oppføring av leilighetsbygg - Tidligere Hagegata 27 - Saksnummer: 202011293
Mottatt sak: 03.07.2020
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Tiltaket omhandler oppføring av leilighetsbygg i 7 etasjer, med næringslokaler på gateplan, lokk med utearealer over eksisterende serviceareal (varelevering og parkering) og ny gågate mellom Tøyen torg og Kolstadgata,

Kjølberggata 29 C - Bruksendring fra leilighetshotell til hotell - Fasadeendringer og innvendig ombygging - Saksnummer: 201106333
Mottatt sak: 24.05.2011
Status: Mottatt søknad om ferdigattest

Pågående plansaker:

Kolstadgata m.fl. - Detaljregulering - Møteplass ved Tøyen skole - S-5223 - Saksnummer: 201809736
Formålet med reguleringsplanen er å stenge Kolstadgata forbi Tøyen skole permanent for biltrafikk, for å utvide utearealene til Tøyen skole. Samlet skal eksisterende og ny skolegård oppgraderes, gjerder skal fjernes og mange nye trær skal plantes, slik at det blir et attraktivt grønt byrom med et variert aktivitets- og oppholdstilbud for elevene og lokalmiljøet. Området i tilknytning til skolegården skal også oppgraderes med tryggere kjøremønster, arealer for mange aldersgrupper og aktiviteter og et tydeligere byromsnettverk som kobler Sørli lekeplass, Sørligata og Tøyen torg sammen. Resterende del av Kolstadgata skal også oppgraderes. Økernveien/Hagegata endres for å sikre bedre forhold for syklende og kollektivtransport.

Ensjøveien 3 - Oppføring av bygg for NRK - Saksnummer: 202202903

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/231/262/22:
16.10.1948 - Dokumentnr: 411710 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. oljetank mv
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:262
Gjelder denne registerenheten med flere

01.02.1984 - Dokumentnr: 505021 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 420/25848
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 56 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Styret opplyser i e-post pr. 15.08.24:

Informasjon til seksjonseiere i Thulagården sameie og varsel om økte felleskostnader:
Sameiet Thulagården har over tid gjennomført en rekke utbedringsarbeider innenfor sameiets ansvarsområde. I tillegg til de betydelige fasadearbeidene, er det gjennomført bla.:
-Nye stammeventiler og innregulering av disse (noe regulering gjenstår)
-Etablert filterstasjon vannbehandling
-Elektrisk vannbehandling (EWC)
-Asbestfjerning
-Annet

Vi har likevel flere forhold som må utbedres:
-Bytte av el-kjele
-Sikring av jording og annet på det elektriske anlegget
-Skifte av inntakskabel
-Drenering/tiltak for å hindre vanninntrengning

Vi har også forhold som vi må kostnadsberegne og legges til planlegging
-Nytt tak
Ved skifte av tak vil det samtidig være relevant å sjekke ut eventuelle tiltak knyttet til fornybar energi (solenergi).

Styrets videre arbeid:
Styret er forpliktet til å gjennomføre tiltakene 1-4 på en faglig forsvarlig måte og innenfor en riktig kostnad. Styret vil med dette varsle om at dagens økonomirealiteter for sameiet og de nevnte tiltakene, vil medføre økte felleskostnader for den enkelte seksjonseier. Styret vil komme tilbake med ytterligere informasjon om kostnader, anbefalt løsning for finansiering og virkedato for endrede felleskostnader etter sommeren. Styret anslår økningen av felleskostnader vil kunne være mellom 20-25 %.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Leiligheten er vasket før visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

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.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper
I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle forsikringene du trenger til den nye boligen i et helt år. Leilighetspakken inneholder Boligkjøperforsikring, Super Innboforsikring, Flytteforsikring og Renteforsikring.

Super Innboforsikring er en av markedets beste innboforsikringer og med denne kan du være trygg på at alle tingene du eier er godt forsikret.

Flytteforsikring dekker skader på tingene dine ved transport, ut- og innflytting.

Renteforsikring kan hjelpe deg med rentekostnaden på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir deg hjelp til å avklare hva du kan ha rett på om du oppdager en mangel i den nye boligen din. Ved mangel etter reglene i avhendingslova, vil forsikringen også gi deg juridisk bistand til å rette kravet mot selger eller selgers forsikringsselskap. Boligkjøperforsikring er inkludert i Trygghetspakken, men kan også tegnes separat.

Trygghetspakken/Boligkjøperforsikring må senest tegnes på kontraktsmøtet. Se produktark vedlagt i salgsoppgaven for mer informasjon om Trygghetspakken, 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: 1,00% av salgssum (min. 45 000,-) – estimert til kr. 35 000,-
Tilrettelegging: 15 900,-

Nordvik Grunnpakke: 21 900,-
Visning /overtagelse pr. stk: 3 500,-
Oppgjørshonorar: 7 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 15 679,- Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 99 880,- 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. 3 500,-

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 16. august 2024

Megler

Marthe Grønnslett, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45395315

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling
Org. nr.: 930359815

Vedlegg

Økernveien 5A

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Økernveien 5 A, 0653 OSLO
OSLO kommune
gnr. 231, bnr. 262, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 02.07.2024 **Rapportdato:** 09.08.2024 **Oppdragsnr.:** 13724-1613 **Referansenummer:** KU1603

Autorisert foretak: Takstmann Stian Bagroen AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Rapportansvarlig

Stian Bagroen
Uavhengig Takstingeniør
stian@bagroen.no
957 59 256

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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.

Økernveien 5 A, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
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

Økernveien 5 A, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1940

Gå til side

UTVENDIG

Vinduer og balkongdør med isolérglass.
Finert ytterdør.
Balkong ut fra stuen på ca. 2 m² (Felles med nabo).
Mur/betongkonstruksjon.

Gå til side

INNVENDIG

Overflater innvendige gulv med teppe, laminat, fliser og kork.
Overflater innvendige vegger med malte strie.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Betongdekke som etasjeskiller.

Gå til side

VÅTROM

Bad.
Belegg på gulv.
Malt strie på vegger.
Himling med malte flater.
Gulvstående klosett.
Servantinnredning med underskap.
Høyskap.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.
Kjøkkenventilator uten utlufting til det fri.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannrør i kobber.
Stoppekran er plassert i kjelleren.

Innvendige avløpsrør i støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Oppvarming med radiatorer.

Automatsikringer.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

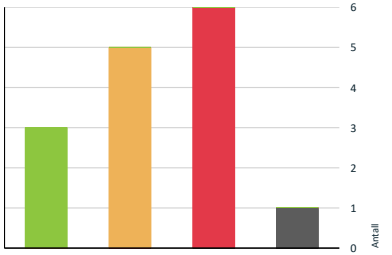
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Økernveien 5 A, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

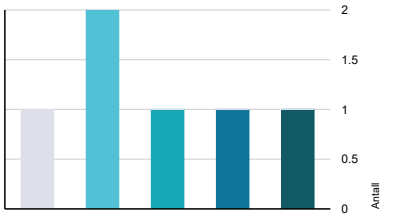
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1940

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolérglass.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 3 Dører

Ytterdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Symptomer på slitasje og elde er registrert på entrédøren. Dette skyldes naturlig aldring, eksponering for vær og vind, samt bruk over tid.

TG3 - Døren er ikke brannklassifisert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må gjøres nærme undersøkelser.
Utskifting kan være nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra stuen på ca. 2 m² (Felles med nabo).
Mur/betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er ca, 85 cm. Dagens krav er 100 cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater innvendige gulv med teppe, laminat, fliser og kork.
Overflater innvendige vegger med malte strie.
Overflater innvendige himlinger med malte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
• Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Forbrenningspartikler fra levende lys, peis eller dårlig ventilasjon kan ha ført til oppsamling av heksesot/støvkondens.
Det er bom under flere fliser, sprekker og løs fugemasse. Dette skyldes utilstrekkelig vedheft mellom flisene og underlaget, feil ved installasjon eller bruk av uegnede materialer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utføre reparasjoner eller utskiftning av overflatematerialer ved behov.
Rengjøre overflatene grundig for å fjerne heksesot/støvkondens.
Forbedre ventilasjon i for å redusere oppsamlingen av sotpartikler.

Bom kan gi redusert levetid for flisene og økt risiko for skade på flisene og underlaget.

Fjerne og legge nye fliser.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongdekke som etasjeskiller.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert avvik i gulvets horisontalplan på ca. 30 mm gjennom hele rommet og over 20 mm på en lengde på 2 meter i entré og stue.

Det ble benyttet laser hvor to rom i hver etasje ble ble kontrollert. Avvik kan forekomme uten at dette blir registrert.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Belegg på gulv.
Malt strie på vegger.
Himling med malte flater.
Gulvstående klosett.
Servantinnredning med underskap.
Høyskap.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Økernveien 5 A, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG3 gis grunnet våtrommet har oversteget normal forventet levetid og at det ikke er tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Materialer som sluk i støpejern kan korrodere over tid, og dette er forbundet med stor sannsynlighet for lekkasjer eller svikt, spesielt da det er vanskelig å sikre en tett overgang mellom membran og sluk.

Det er utett overgang mellom sluk og belegg, rundt klosett og rørgjennomføring.
Belegget har stedvis sluppet fra underlaget (luftlommer).

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking i erfaringsmessig utsatt område grunnet våtrommets oppbygging i mur.

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

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i stål.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innredning av eldre dato med svelling og avflassing.
Mangler flere håndtak og deler av innredningen er ødelagt.
Stor grad av misfarging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Reparere eller erstatte skadede deler og manglende håndtak.
Overflatebehandle eller male for å forbedre utseendet og beskytte mot videre slitasje og skifte ødelagte deler.
Vurdere full utskiftning av innredningen hvis den generelle tilstanden er dårlig og reparasjoner ikke er tilstrekkelige.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator uten utlufting til det fri.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator er av eldre dato og moden for utskifting. Denne har redusert effektivitet i luftuttrekk og filtrering.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Erstatte den gamle kjøkkenventilatoren med en moderne og energieffektiv modell.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør i kobber.
Stoppekran er plassert i kjelleren, opplyser eier.
Denne er felles og derfor ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrør er av eldre dato. Dette øker risikoen for korrosjon, lekkasjer og andre potensielle vannskader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gjennomfør regelmessige inspeksjoner av vannrørene for å identifisere tegn på slitasje, korrosjon eller lekkasjer.

Vurder å erstatte eldre vannledninger med nyere materialer eller oppdaterte rør-i-rør-systemer som tilfredsstiller dagens standarder.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør i støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at gjenværende brukstid er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre innvendige avløpsledninger kan være mer utsatt for tilstoppinger, lekkasjer og andre problemer som kan føre til avrenningsproblemer og potensielle vannskader.

Det anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av avløpssystemet av en kvalifisert fagperson for å undersøke tilstanden innvendig for å identifisere og utbedre eventuelle tilstoppinger, sprekker eller andre skader som blir oppdaget under inspeksjonen.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Økernveien 5 A, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig betyr vanligvis enten ventil i vegg/vinduer med oppdrift gjennom ventil på våtrom/kjøkken.
Denne typen klarer ikke å oppfylle dagens krav.

TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 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.
Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Det foreligger kontroll siste 5 år.
Anlegget er derfor ikke videre vurdert av undertegnende.

Kontrollen som er forevist ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik eller avvik er lukket. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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)?
   Ja

Inntak og sikringsskap

2. 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?
   Nei

TG 3 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.

Brannslukningsapparat.
Røykvarslere.

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.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Ja
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Økernveien 5 A, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	40			40	2
Kjeller		2		2	
SUM	**40**	**2**			**2**
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré , Soverom , Bad , Kjøkken , Stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På grunn av skråvegger og vinkler er det økte toleranser for arealangivelsene. Dette kan føre til avvik om leilighetens faktiske størrelse, noe som kan påvirke verdianslag. Det anbefales å utføre en 3D-skanning av leiligheten for å kunne fastslå arealet med større nøyaktighet. Engasjer en profesjonell med riktig utstyr og kompetanse til å gjennomføre en 3D-skanning og gi en nøyaktig arealberegning.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ikke brannklassifisert entrédør.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: 2021. Avviksretting etter Elvia rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Takstingeniør presiseres at det ikke er foretatt noen konstruksjonsmessige inngrep for avdekke avvik i forhold til dagens byggetekniske forskrift vedørende branncelleinndeling. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på eventuell utførelse/prosjektering som tilsier at løsning av branncelleinndeling tilfredsstiller dagens krav, eller tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.

Økernveien 5 A, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD
Norsk takst

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	40	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
02.7.2024	Stian Bagroen	Takstingeniør
	Stein Ivar Johansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	231	262		22	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Økernveien 5 A

Hjemmelshaver
Johansen Stein Ivar

Økernveien 5 A, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk 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.

Økernveien 5 A, 0653 OSLO
Gnr 231 - Bnr 262
0301 OSLO

Takstmann Stian Bagroen AS
Torstadbakken 4
1395 HVALSTAD

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

Norsk takst, 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/KU1603

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Oppdragsnr.
34-0095/24

Selger 1 navn
Stein Ivar Johansen

Gateadresse
Økernveien 5A

Poststed
OSLO

Postnr
0653

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 1988

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 35
Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: Gjensidige
Polise/avtalenr.: 73191459

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 34-0095/24

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Satt inn toalett, vask og dusjkabinett i ca 2010 og senere malt med egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Sollrør oppgradert for 10-15 år siden

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Sollrørene i bygget er pusset opp i 2007, både kjøkken og bad Flyttet sluk/avløpsrør på bad i leilighetene over min i 2023

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

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

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

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Se Takst

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Har vært veggdyr i enkelte leilligheter i Kjølberggt. Kontroll og sanering er gjennomført 2023.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Lagt inn ny kurs til vaskemaskin på badet av Elektrikker

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Elvia kontroll sensommer 2021. Avik kontrollert og rettet av Centrum Elektriske 30.09.2021

Filer
Centrum Elektriske faktura_nr_17638_300921_vedlegg.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 34-0095/24

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fasaden er renovert av sameiet i 2020. Alle vinduer byttet i 2015
Arbeid utført av	Malercompagniet

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

Beskrivelse	Informasjon til seksjonseiere i Thulagården samele og varsel om økte felleskostnader på 20-25%

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

Beskrivelse	Har vært veggdyr i enkelte leiligheter i Kjølberggt. Kontroll og sanering er gjennomført 2023.

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

Document reference: 34-0095/24

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 34-0095/24

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Ivar Johansen	57d5446629c02ff1eeeb3799d1285a41593af29b	07.08.2024 13:52:04 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 34-0095/24

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

nets

Nordvik Bjørvika
v/Marthe Grønnslett
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: m.gronnslett@nordvikbolig.no

7973137 2347/22 07.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.08.2024.

Boligselskap: 2347, Sameiet Thulagården
Organisasjonsnr: 980.453.731
Eier: Stein Ivar Johansen
Leieobjekt: 22
Seksjonsnummer: 22
Adresse: Økernveien 5 A, 0653 OSLO
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. Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 73191459.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Gateparkering.
- Bod: ekstra boder kan leies , kontakt styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (07.08.24)
* OBOS01-98208316109	A	234.331,-	2 år	12		Flyt	7,35%
* OBOS02-98208316117	A	1.310.249,-	13 år 11 md.	12		Flyt	7,35%
* OBOS03-98208316125	A	2.019.442,-	10 år 4 md.	12		Flyt	7,35%
* OBOS04-98208316095	A	418.599,-	4 år 8 md.	12		Flyt	7,35%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.530,– pr. md.
Herav:

Vedl.holdsdepositum	50,-
Felleskostnader	2.603,-
Vedlikehold	191,-
Lån 8397.71.64217	163,-
Lån 8397.71.40415	181,-
Lån 8397.71.75731	342,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	202,-	4.133,-	4.689,-	60.094,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* OBOS01-98208316109	3.743,-	174,-
* OBOS02-98208316117	20.921,-	201,-
* OBOS03-98208316125	32.265,-	374,-
* OBOS04-98208316095	6.941,-	149,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 64.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.08.2024

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 Henry Tran tlf.22 89 62 77 ev. pr. e-post: henry.tran@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@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 de 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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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 Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2347
Sameiet Thulagården

Velkommen til årsmøte i Sameiet Thulagården

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

Dato for årsmøtet:
19. mars 2024 kl. 18:00, Tøyen Skole. Hagegata 19, 0577 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Thulagården

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

Henry Tran er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble og foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. 2347 Sameiet Thulagården 19.03.24.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 105 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Tryland Haugdal	Økernveien 5 B
Styremedlem	Stein Ågren	Landingsveien 26
Styremedlem	Monica Meskini	Kjølberggata 28 B
Varamedlem	Gaute Grønnevik	Kjølberggata 28 A
Varamedlem	Gunnhild O Nordahl	Kjølberggata 28 B

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 Sameiet Thulagården
Sameiet består av 56 seksjoner.
Sameiet Thulagården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980453731, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
231 262

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Thulagården har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Det ble avholdt 2 dugnader, 10 styremøter,1 sameiermøte.

Styret har drevet som normalt i 2023. Vi har hatt en del forsikringssaker som styret har prøvd å avslutte, herunder veggdyr i oppgang 28B (sak avsluttet), skadesak i boden under trappen til oppgang 28A (sak avsluttet, men ikke reparert),og innbrudd (sak nesten avslutett).
Innbruddet var i desember. Det var innbrudd via hoveddøren i 28A og gjennom branndøren inn i bodene. Det ble også brutt inn på styrerommet hvor vi ble frastjålet systemnøkler.
Vi måtte derfor bytte nøkler til ytterdørene. Innen utgangen av året hadde styret byttet til eget sett med midlertidige nøkler, og bestilt nye systemnøkler. Systemlåser er installert og nøkler er utlevert. Saken er også meldt opp til forsikringsselskapet.

Styret har også bestilt oppgraderinger av stoppekraner fra Pentex. Dette er ikke gjennomført i 2023, men er bestilt til oppgradering i 2024. Jobben er påbegynt når årsrapporten blir skrevet, men ikke avsluttet.

Vi grunnet pris og tid har vi ikke vurdert varmepumpe enda. Dette bør vurderes av neste styre.

Det var også en kontroll av brannslukningsapparater gjennom Bygårdsservice AS.

Styret har også hatt to litt større utgifter da vi har byttet døren i 28A og Økernveien 5A.

Det har også vært kontroll på el-anlegg hvor det ble avdekket flere brudd, disse må kontrolleres og repareres. Når årsrapporten ble skrevet har styret vedtatt at dette skal ordnes, men styret har ikke bestilt utbedringen enda.

Hva som bør gjøres i etter årsmøtet
1. Reparere skaden under trappen i 28A, samt spyle kummen bakgården.
2. Bytte stoppkraner i fellesområdene.
3. Komme med forslag/tilbud til neste årsmøte om hva som skal gjøres med taket.
4. Søke om å få satt opp et gjerde i bakgården.
5. Vurdere installasjon av varmepumpe.
6. Begynne/ferdigstille oppgradering av elektrisk anlegg i samsvar med rapport fra 2023.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 270 731.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 471 000 til større vedlikehold som omfatter vanlig drift og oppgradering av elektrisk anlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Thulagården.

Lån
Sameiet Thulagården har lån i Handelsbanken.

HABA01	83977164217	307 194,00	01.02.24	32 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	7,45% flytende rente
HABA02	83977140415	1 345 443,00	01.02.24	175 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	7,45% flytende rente
HABA03	83977175731	2 104 687,00	01.02.24	132 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	7,45% flytende rente

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SLM STATSAUTORISERTE REVISORER

Til årsmøtet i Sameiet Thulagården

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Thulagården som viser et underskudd på NOK 1 724. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

PrimeGlobal An Association of Independent Accounting Firms
Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 22.02.2024

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.

Lillestrøm, 22. februar 2024
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 22.02.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin)
HANSEN, JOHN HARALD *Norwegian Buypass*	02/22/2024 11:11:45

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

SAMEIET THULAGÅRDEN
ORG.NR. 980 453 731, KUNDENR. 2347

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 639 419	2 531 135	2 639 000	2 655 000
Andre inntekter		0	594	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 639 419**	**2 531 729**	**2 639 000**	**2 655 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 500
Styrehonorar	4	-100 079	-100 000	-100 000	-105 000
Revisjonshonorar	5	-9 750	-5 000	-5 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-97 550	-98 413	-98 500	-102 000
Konsulenthonorar	6	-9 142	-19 270	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-424 756	-187 658	-213 000	-531 000
Forsikringer		-137 317	-123 889	-136 400	-145 000
Kommunale avgifter	8	-378 222	-318 873	-380 000	-437 000
Energi/fyring	9	-686 588	-617 940	-580 000	-410 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 040	-199 780	-200 000	-204 000
Andre driftskostnader	10	-332 964	-319 027	-338 000	-316 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 395 508**	**-2 003 950**	**-2 075 500**	**-2 284 500**
DRIFTSRESULTAT		**243 911**	**527 779**	**563 500**	**370 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 666	15 333	0	0
Finanskostnader	12	-258 301	-187 616	-217 000	-275 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-245 635**	**-172 283**	**-217 000**	**-275 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 724**	**355 496**	**346 500**	**95 500**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 724	0		
Reduksjon udekket tap		0	355 496		

SAMEIET THULAGÅRDEN
ORG.NR. 980 453 731, KUNDENR. 2347

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 369	11 129
Forskuddsbetalte kostnader		2 029	6 454
Andre kortsiktige fordringer	13	8 000	8 000
Driftskonto OBOS-banken		112 545	521 831
Sparekonto OBOS-banken		406 828	396 118
SUM OMLØPSMIDLER		**536 771**	**943 532**
SUM EIENDELER		**536 771**	**943 532**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 486 593	-3 484 868
SUM EGENKAPITAL		**-3 486 593**	**-3 484 868**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 757 324	4 052 420
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 757 324**	**4 052 420**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		88 505	98 339
Leverandørgjeld		131 383	245 233
Påløpte renter		23 116	19 727
Påløpte avdrag		23 035	12 681
SUM KORTSIKTIG GJELD		**266 040**	**375 980**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**536 771**	**943 532**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024
Styret i Sameiet Thulagården

Eirik Tryland Haugdal Stein Ågren Monica Meskini

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 871 409
Lån/Renter	255 152
Ytre vedlikehold	143 784
Avdrag	134 765
Lån	122 436
Seksjonert lokale	73 473
Diverse	33 000
Ekstra kjellerbod	5 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 639 419**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 079.
Av dette er kr 79 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 142
SUM KONSULENTHONORAR	**-9 142**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-143 220
Drift/vedlikehold VVS	-207 350
Drift/vedlikehold elektro	-608
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 167
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 235
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 496
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-680
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-424 756**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-215 503
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-162 591
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-378 222**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-511 834
Andre fyringskostnader	-174 754
SUM ENERGI / FYRING	**-686 588**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-56 153
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 341
Vaktmestertjenester	-154 032

Renhold ved firmaer	-81 012
Andre fremmede tjenester	-1 906
Andre kontorkostnader	-22 694
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 926
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-332 964**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 415
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 710
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	541
SUM FINANSINNTEKTER	**12 666**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-24 620
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-90 799
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-142 882
SUM FINANSKOSTNADER	**-258 301**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Dobbeltbetalt faktura	8 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 000**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	590 235	
Nedbetalt i år	102 571	
		-307 194
Handelsbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2008	-2 050 000	
Nedbetalt tidligere	650 295	
Nedbetalt i år	54 262	
		-1 345 443
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2020	-2 650 000	
Nedbetalt tidligere	407 050	
Nedbetalt i år	138 263	
		-2 104 687
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 757 324**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 73191459. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24
Selskapsnummer: 2347 **Selskapsnavn:** Sameiet Thulagården

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

**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 Sameiet Thulagården

Organisasjonsnummer: 980453731
Møtet ble avholdt 19. mars kl. 18:00, Tøyen Skole. Hagegata 19, 0577 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 3
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:
Henry Tran er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Henry Tran foreslått. Som protokollvitner ble Eirik Tryland Haugdal foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 105 000,-
✓ **Vedtatt.**

7. Økning av dugnadsgebyr

Styret foreslår å doble dugnadsgebyret fra 50 kroner til 100 kroner i måneden, og belønningen for oppmøte fra 300 kroner til 600 kroner.

Begrunnelse: Vi har opplevd dårlig oppmøte ved dugnader og ønsker å øke incentivet til å møtet opp på dugnaden. Det minst 10-15 år siden dette beløpet ble endret forrige gang.

Forslag til vedtak:
Vedta forslaget
✓ **Vedtatt.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Ingen ble valgt

Følgende stilte til valg:
Ingen stilte til valg

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513309197

Dokument

2347 Thulagården Boligsameie 19.03.2024
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-03-20 13:50:11 CET (+0100) av Henry Tran (HT1)
Ferdigstilt den 2024-03-20 13:50:57 CET (+0100)

Initiativtaker

Henry Tran (HT1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
henry.tran@obos.no
+4746964601

Underskriverne

Eirik Tryland Haugdal (ETH)
+4799 25 57 65

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Eirik Tryland Haugdal"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2023-08-21 09:16:30 CEST (+0200)
Signert 2024-03-20 13:51:21 CET (+0100)

Henry Tran (HT2)
+4746964601

bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Henry Tran"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-03-12 22:44:37 CET (+0100)
Signert 2024-03-20 13:50:57 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 2347
Sameiet Thulagården

Velkommen til årsmøte i Sameiet Thulagården

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 2. mai kl. 09:00 og lukker 5. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2347

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. Valg av ekstern styreleder

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Thulagården

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

Henry Tran er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stein Ågren 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

Valg av ekstern styreleder

På årsmøtet var det kun 3 beboere som dukket opp. Nåværende styreleder har besittet ferdig sin periode og dermed trenger sameiet en ny styreleder. Det var dessverre ingen som meldte seg til vervet og styret måtte dermed finne en ekstern styreleder.

Valget falt på Erling Eri som har lang erfaring med eiendomsdrift.
Prisen for tjenesten er satt til kr. 78.000,-.

Innstilling

Styret foreslår Erling Eri som styreleder i samsvar med forespeilingen til OBOS.

Roller og kandidater

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

- Erling Eri

  Leder med lang og allsidig erfaring.
  Relasjonssterk og gode ferdigheter i endringsprosesser som fordrer bred involvering og helhetlig forståelse.

  Har økonomikunnskap med fokus på forretningsdrift og viktigheten av pålitelig rapportering.

  Mange års tjeneste i feltet mellom fag, administrasjon og lokal politikk.
  Har god erfaring med media.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 2.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 5.05.24
Selskapsnummer: 2347 **Selskapsnavn:** Sameiet Thulagården

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

Henry Tran er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Stein Ågren er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ekstern styreleder

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Erling Eri

OBOS

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 ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Thulagården

Organisasjonsnummer: 980453731
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 2. mai kl. 09:00 til 5. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

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:
Henry Tran er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Stein Ågren er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ekstern styreleder

På årsmøtet var det kun 3 beboere som dukket opp. Nåværende styreleder har besittet ferdig sin periode og dermed trenger sameiet en ny styreleder. Det var dessverre ingen som meldte seg til vervet og styret måtte dermed finne en ekstern styreleder.

Valget falt på Erling Eri som har lang erfaring med eiendomsdrift.
Prisen for tjenesten er satt til kr. 78.000,-.

Innstilling
Styret foreslår Erling Eri som styreleder i samsvar med forespeilingen til OBOS.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Erling Eri (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erling Eri

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557516837301

Dokument

2347 Thulagården Boligsameie 06.05.2024
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2024-05-06 10:23:44 CEST (+0200) av Henry Tran (HT1)
Ferdigstilt den 2024-05-06 11:18:55 CEST (+0200)

Initiativtaker

Henry Tran (HT1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 505
henry.tran@obos.no
+4746964601

Underskriverne

Stein Ågren (SÅ)
+4797 63 12 32
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Stein Ågren"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2022-10-26 13:22:35 CEST (+0200)
Signert 2024-05-06 11:18:55 CEST (+0200)

Henry Tran (HT2)
+4746964601
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Henry Tran"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-03-12 22:44:37 CET (+0100)
Signert 2024-05-06 10:25:04 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Vedtekter for Sameiet Thulagården

Sist revidert 11.4.2018
Vedtektene utfyller gjeldende lovverk og må særlig ses i sammenheng med Lov om eierseksjoner.

§ 1 Sameiet
Sameiet Thulagården består av 56 seksjoner i Økernveien 5 og Kjølberggata 28, gnr 231, bnr 262 i Oslo.

***§ 2* Årsmøte**
Årsmøtet er sameiets høyeste organ, og ordinært årsmøte avholdes en gang i året, innen utgangen av juni. Innkalling til årsmøtet sendes på e-post med minst 14 dagers varsel. Det er seksjonseiers ansvar å holde styret og forretningsfører orientert om kontaktinformasjon slik at det er mulig å motta invitasjonen.

Samtidig med innkallingen sender styret årsberetning med forslag til regnskap for foregående kalenderår, samt forslag til budsjett for inneværende år og saksliste for øvrig. Alle seksjonseiere har rett til å møte på årsmøte, og hver seksjon har en stemme. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Seksjonseiere kan la seg representere med fullmektig som må frem-legge skriftlig fullmakt ved møtets begynnelse. Møteleder skal sammen med to andre som årsmøte utpeker, underskrive protokollen for møtet.

§ 3 Styret
Det velges et styre som skal ivareta driften av sameiet og interessene i eiendommens drift og vedlikehold. Styret velges av årsmøtet og skal bestå av minst 3 medlemmer, inkludert styreleder. Styrelederen velges særskilt for et år av gangen. Funksjonstid for alle styreverv er 2 år. årsmøtet bør for å sikre kontinuitet tilstrebe at det ikke er nødvendig med nyvalg til mer enn halvparten av vervene ved det årlige årsmøtet. Styremøter innkalles av styrets leder med 1 ukes varsel. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

§ 4 Styrets myndighet
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 5 Fellesutgifter
Eieren av seksjonen er i henhold til tinglyst heftelse medlem av sameiet og derved forpliktet til å yte de økonomiske bidrag til sameiet som følger av de til en hver tid gjeldende vedtekter, forslag fra styret og de i medhold av disse trufne beslutninger. Denne plikt omfatter innbetaling til dekning av fellesutgifter. Slike fellesutgifter kan bl.a. være eiendomsskatt, forsikring, vannavgift, feieravgift, renholdsavgift, elektrisitet (utvendig lys, varme og lys i fellesrom), forretningsfører, vaktmester, rengjøringshjelp (vask av trapper, korridorer og andre fellesrom), ytre vedlikehold, vedlikehold og stell av uteanlegg, snømåking, plenklipping, stell og innkjøp av vegetasjon m.m. Fellesutgiftene fordeles på den enkelte etter den enkeltes sameiebrøk. Næringsseksjonen (seksjon nr. 1) skal betale 3 ganger stipulerte fellesutgifter pga. høyere forbruk og slitasje. Ved hvert års begynnelse setter styret opp et budsjett, hvoretter de antatte utgifter fordeles på de enkelte seksjonseiere, som innbetaler et fast beløp den 1. i hver måned. Ved årsavslutning avgis regnskap basert på sameiets inntekter og utgifter. For mye eller for lite innbetalt overføres vedlikeholdsfondet. Sameiet har legalpant for den enkelte seksjonseiers forpliktelser som følger av eierseksjonsloven.

§ 6 Drift og vedlikehold
Seksjonseieren skal selv vedlikeholde bruksenheten, og sørge for at det ikke oppstår skade eller ulemper for de andre eierne. Vedlikeholdsplikten begrenser seg til de innvendige arealene. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter også tilleggsdeler.

Seksjonseier har ansvar for blant annet:
- Innvendige flater, altså belegg på vegger, gulv og tak.
- Indre deler av balkongen.
- Ledninger, utstyr og innretninger for avløp og vann i bruksenheten som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- Vedlikehold av sluk
- Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.
- Innvendig vedlikehold av vinduer med ruter (også utskifting av ruter)
- Vedlikehold av bruksenhetens inngangsdør på innsiden.
- Bruksenhetens elektriske anlegg til og med sikringsboksen.

Mangelfullt vedlikehold, som på tross av gjentatt varsling fra styret er unnlatt, kan styret la utføre på seksjonseiers regning og risiko. Vedlikehold av fellesarealene er sameiets ansvar. I praksis er det styret som administrerer dette.

Sameiet har ansvaret for blant annet:
- Alle fellesarealer utvendig og innvendig
- Bygningskroppen, etasjeskiller, fasader, tak
- Utvendige innretninger
- Felles stamledningsnett for vann, avløp og elektrisitet.
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer, balkonger, terrasser og lignende.

Styret skal dessuten sørge for at alle fellesarealer er tilstrekkelig opplyst, samt at anlegget til en hver tid holdes ryddig og presentabelt.

§ 7 Bygningsmessig bruk og endringer
Bygningsmessige endringer skal forelegges styret. Slike endringer skal foretas i hht. gjeldende lover og forskrifter. Inngangspartier, oppganger, kjellerutganger og brannbalkonger er rømningsveier ved brann o.l. Hindringer for rømning skal unngås. Det er derfor IKKE tillatt med parabolantenner, skillevegg på balkong, parkering av sykler og barnevogner i inngangs- og trappeoppganger. Forbudet er i hht. Brannforskrifter og må følges strengt opp av styre og vaktmester. Styret har også plikt til å varsle myndigheter dersom de blir kjent med at det foregår ulovligheter i enkelte seksjoner.

§ 8 Vedtaksregler ved årsmøte

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

Det kreves i henhold til lov om eierseksjoner § 49 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i lov om eierseksjoner § 20 annet ledd annet punktum.

§ 9 Agenda for ordinært årsmøte

1. Årsberetning
2. Regnskap og budsjett
3. Vedtektsendringer
4. Valg av styremedlemmer, styreleder og varamedlemmer
5. Honorar til forretningsfører og revisor
6. Styrehonorar
7. Andre saker av viktighet som forelegges av styret eller som kreves behandlet av seksjonseiere.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før den kunngjorte fristen.

§ 10 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret krever det eller når sameiere som til sammen representerer minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært årsmøte innkalles av styret med 14 dagers skriftlig varsel vedlagt saksliste. Hvis saken haster, kan fristen nedsettes til 1 uke.

§ 11 Forkjøps- / Oppløsnings-rett

Seksjonseiere har ikke forkjøps- eller oppløsningsrett.

§ 12 Salg / Utleie

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge eller utleie sin seksjon. Salg eller utleie må meddeles sameiets styre med opplysning om navn på eieren/ leieren. Alt salg og fremleie skal meldes til styret skriftlig. Eier er ansvarlig for å gjøre leieboer kjent med vedtektene i sameiet og husordensreglene.

§ 13 Brudd på regler

Brudd på husordensreglene innebærer mislighold av vedtekter.

§ 14 Informasjonsflyt

www.thulagarden.no er Thulagårdens primære informasjonskanal, som gir både beboere og eiere/utleiere grunnleggende informasjon om regler, rutiner, innkallinger til beboermøter, dugnader, årsmøter mv. Kun brudd på regler/mislighold skal opplyses om ved utsendelse via Postverket. All annen informasjon gis via hjemmeside, oppslag i oppganger samt brev direkte i postkasse til den/de seksjoner det måtte gjelde, litt varierende ut ifra hva slags type informasjon det er snakk om. Nødvendig informasjon vil likevel, og først og fremst, gjøres tilgjengelig via hjemmesiden. Eiere/utleiere og leietakere må sørge for god dialog seg imellom. Eierne har uansett hovedansvar for at alle som bor i gården følger de regler og rutiner som gjelder.

§ 15 Boder

Hver seksjon skal disponere én bod.
Styret kan leie ut øvrige boder i sameiet til seksjonseierne.

Husordensregler for Thulagården

Sist revidert 11.04.2018

Husordensreglene er basert på vedtektene i sameiet, og på hva seksjonseierne og beboere i fellesskap er tjent med for å få et godt bomiljø. Alle bes å påse at husordensreglene blir fulgt, og si fra om forsømmelser og regelbrudd direkte til dem som bryter reglene, eller til styret.

1. Brannvern
Brannforskriftene krever at rømningsveier holdes åpne.
- Brannbalkonger, trappeoppganger og fellesarealer skal være fri for parabolantenner, skillevegger, møbler, utstyr, søppel, bildekk osv.
- Sykler skal ikke parkeres i inngang/oppganger. Parkering kun i sykkelrom.

I noen oppganger er det skiltet egen parkering for barnevogn, dersom det ikke er skiltet, skal barnevogn plasseres i sykkelrommet.
Brannvernforskriftene tillater heller ikke oppbevaring av mopeder eller andre kjøretøy innendørs i fellesarealer eller i sykkelrom.

2. Parkering på eiendommen er ikke tillatt.
Plass foran Kjølberggt. 28A er reservert utrykningskjøretøyer. Andre kjøretøy vil bli bøtelagt/tauet bort. Les gjeldende skilt.

3. Avfall
Husholdningsavfall skal kildesorteres og pakkes godt inn før det kastes i søppelbeholdere utenfor gården. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel utenfor beholderne eller avfallsskuret. Renovasjonsetaten fjerner ikke avfall utenfor beholderne, men gir bøter som igjen kan føre til økte fellesutgifter (husleie). Unngå forsøpling, smitte og lukt i og rundt blokka. Mating av dyr utendørs kan trekke rotter og mus til eiendommen, og er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å sette igjen kasserte møbler eller andre gjenstander i portrom, trappeganger, kjellerganger, utendørs ved avfallsbeholdere eller andre fellesarealer. Avfall ut over husholdningsavfall må fjernes på eget ansvar iht kommunens regelverk.

4. Dyrehold
Husdyrhold er tillatt, men begrenset til et – 1 – dyr (katt, hund el.l). Slanger og krypdyr er ikke tillatt. Husdyrhold skal ikke være til sjenanse for naboene.

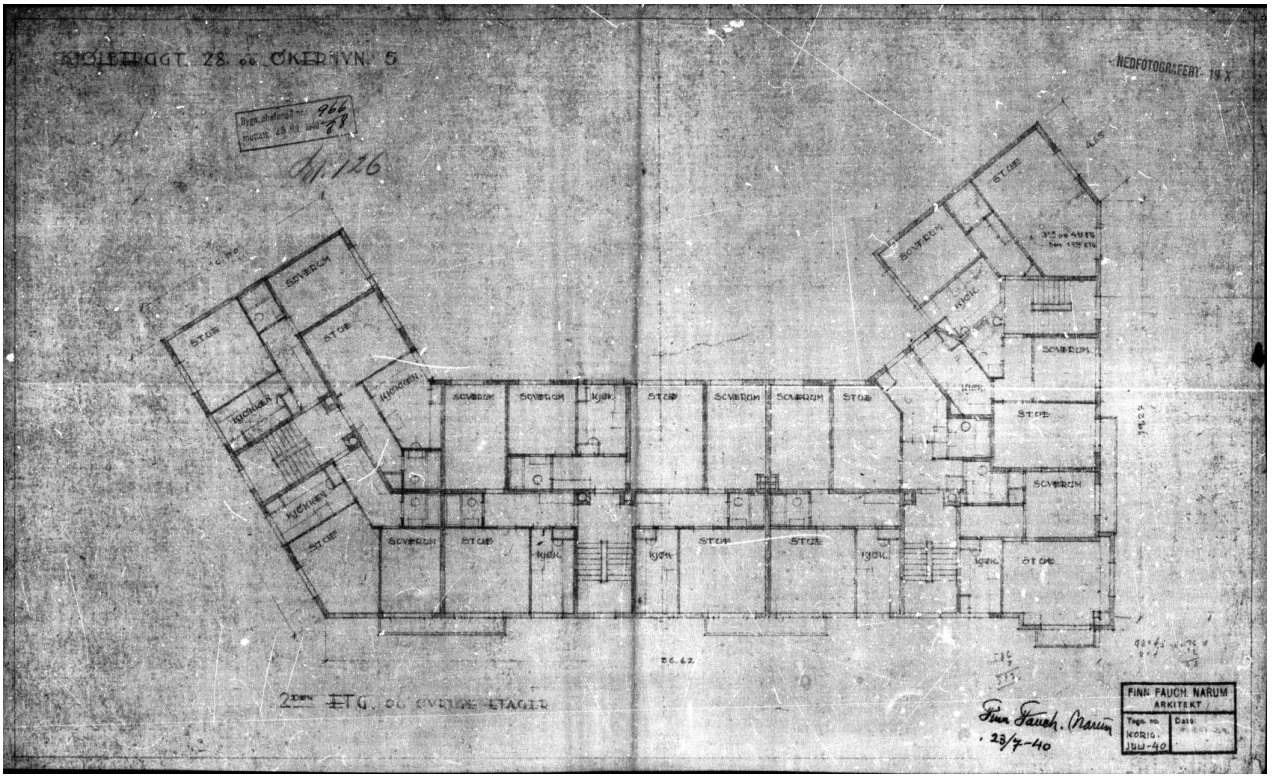
5. Støy
Aktiviteter som medfører støy, herunder reparasjoner, høy musikk, boring, hamring og lignende må ikke finne sted utenom følgende tidsrom:
Hverdager kl. 08-21 (fredag, musikk fram til kl 22)
Lørdager kl. 09-18 (musikk fram til kl 22)
Det står enhver fritt å gjøre vedlikeholds- og oppussingsarbeider også på søndager, men denne dagen skal det ikke brukes drill, hammer eller andre støyende verktøy som kan være til plage. Si fra om «støyfare» ved vedlikehold, oppussing og fest, f.eks. i form av oppslag i oppgangen eller beskjed i postkassa. Ta hensyn til naboklager. Politivedtektene i Oslo slår fast at det skal være ro i boligområder fra midnatt.

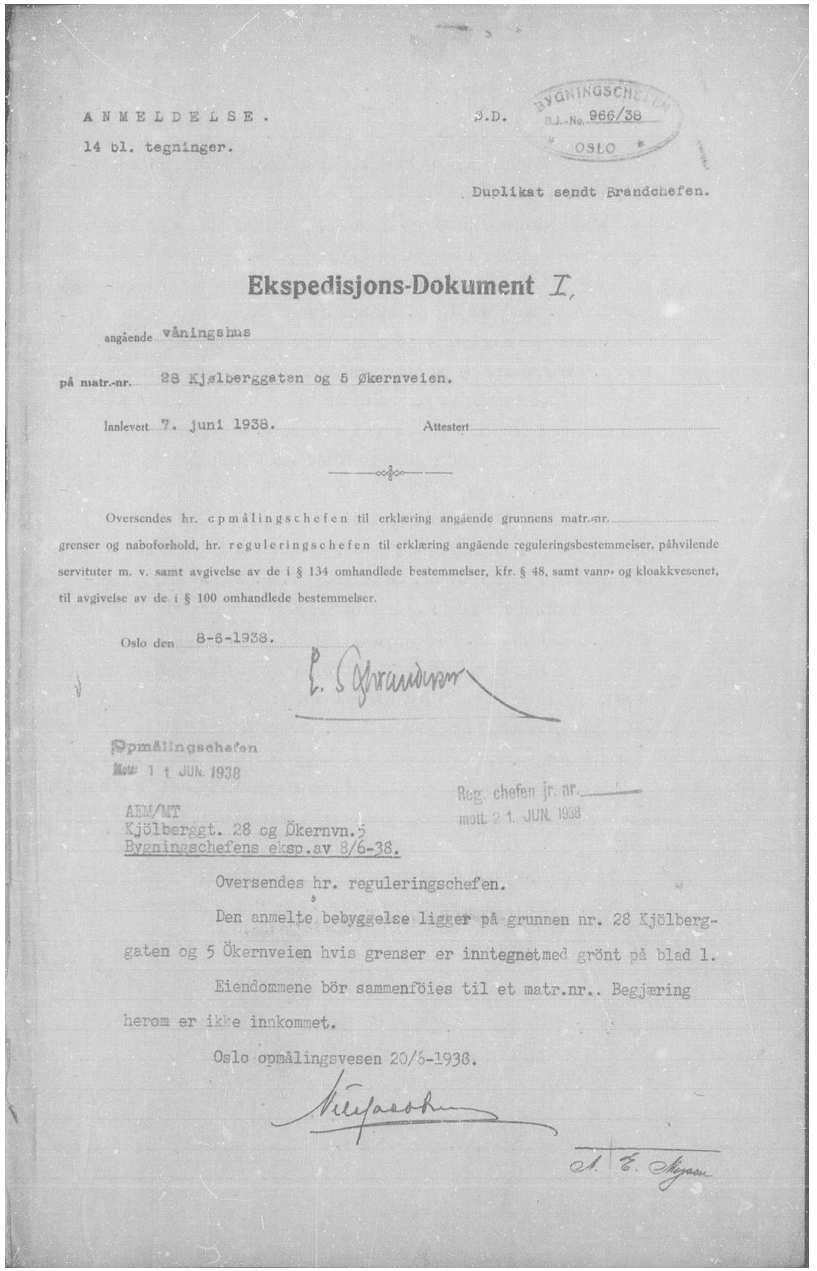
6. Sikkerhet/vern
Sett ikke andres verdier, trivsel og trygghet på spill. Hold ytterdører låst. Ta godt vare på nøkler. Ikke slipp inn uvedkommende. Ta kontakt med styret ved tap av nøkkel. Det er forbudt å kopiere nøkkel til inngangsdør. Seksjonseier må betale et gebyr som fastsettes av styret for erstatning av tapte nøkler.

7. Kontaktinformasjon
Ved krise, lekkasjer mv. er det nødvendig å kunne få kontakt med seksjonseiere og beboere raskt. Seksjonseier må sørge for at postkassene er merket forskriftsmessig, og at styret har tilgang til telefon, e-post oa. kontaktinfo både til seksjon privat, og til leietakere ved utleie. Ny bostedsadresse skal meldes både til styret og forretningsfører.

8. Sameiers ansvar
Ansvarsdeling for vedlikehold mellom seksjon og fellesarealer er beskrevet i vedtektene. Sikringsskapet utenfor leilighetene er seksjonseiers ansvar, og skal alltid være låst.

9. Vis hensyn.
En forutsetning for trivsel og trygghet i Thulagården er at beboerne viser respekt, og ikke er til sjenanse for gjenboerne. Alle bes å påse at husordensreglene blir fulgt, og si fra om forsømmelser og misbruk til styret. Brudd på husordensreglene er mislighold av Thulagårdens vedtekter. Styret kan kreve at skader og merutgifter som påløper når seksjonseier eller andre beboere bryter husordensregler blir dekket av seksjonseier. Herunder kan tidsbruk og ulempe for styret regnes inn. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller det kan kreves fravikelse. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.


NEDFOTOGRAFERT 19 X
Byggeteknisk nr. 966-38
Nr. 126
SOVEROM
STUE
KJØKKEN
KJØK.
2DEN ETG. OG OVRIGE ETASJER
FINN FAUCH NARUM
ARKITEKT
Tegn. no.
KORIG. 1BW-40
Dato
Finn Fauch. Narum
23/7-40



ANMELDELSE. B.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 966/38 OSLO

14 bl. tegninger.

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument I.

angående våningshus

på matr.-nr. 28 Kjølberggaten og 5 Økernveien.

Innlevert 7. juni 1938. Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 8-6-1938.

P. S. Christensen

Opmålingschefen
Mott: 1 1. JUN. 1938

Reg. chefen jr. nr.
mott 2 1. JUN. 1938

AEM/MT
Kjölberggt. 28 og Økernvn. 5
Bygningschefens eksp. av 8/6-38.

Oversendes hr. reguleringschefen.

Den anmelte bebyggelse ligger på grunnen nr. 28 Kjölberggaten og 5 Økernveien hvis grenser er inntegnet med grönt på blad 1.

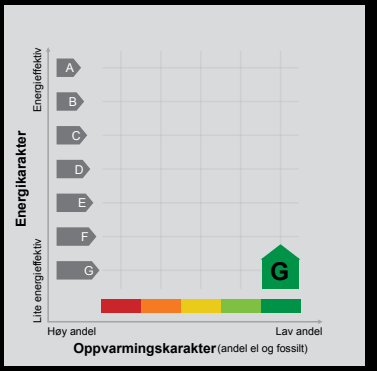
Eiendommene bör sammenföies til et matr.nr.. Begjæring herom er ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 20/6-1938.

A. E. Hansen

ENERGIATTEST

Adresse	Økernveien 5A
Postnummer	0653
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	262
Seksjonsnummer	22
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80593821
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-10559
Dato	16.08.2024



Energimerket

Oppvarmingskarakteren

Energikarakteren

www.energimerking.no

Målt energibruk

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Gode energivaner

Tips 1:
Tips 2:
Tips 3:
Tips 4:

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Tiltaksliste

Boligdata som er grunnlag for energimerket

www.energimerking.no/beregninger

Om grunnlaget for energiattesten

www.energimerking.no

Om energimerkeordningen

24 24 08 95 *svarer@enova.no*

www.energimerking.no/NS3031

www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

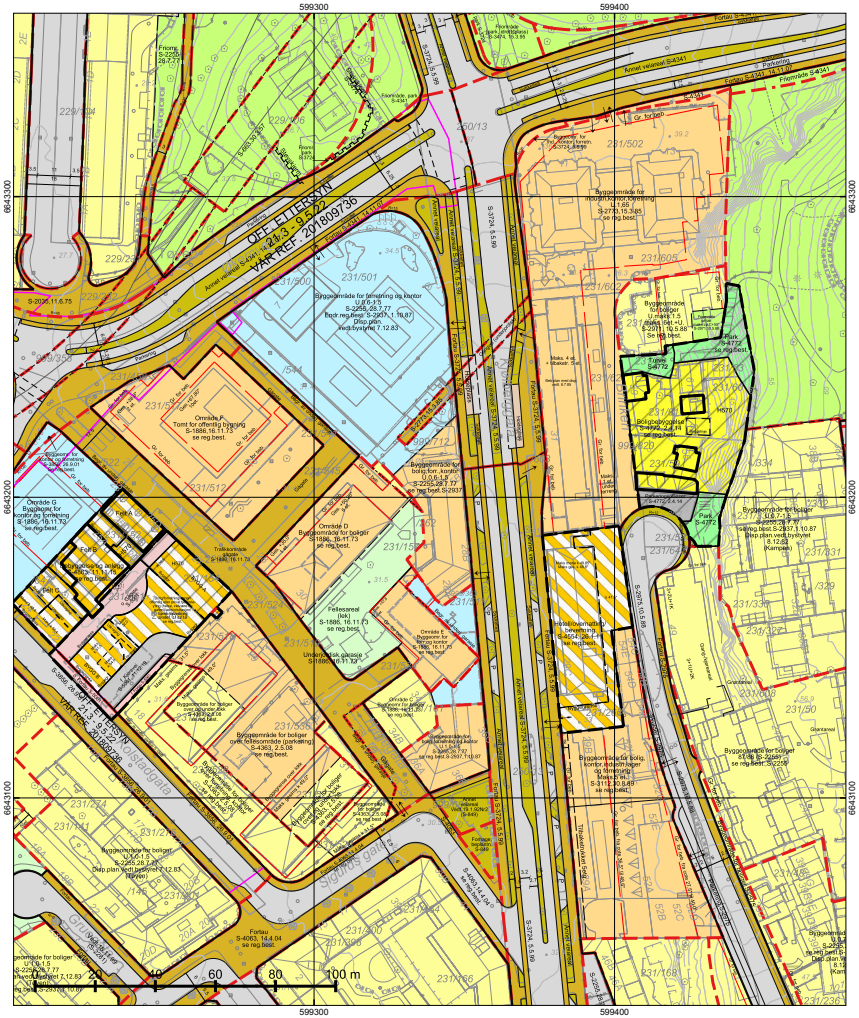
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 132944/ 86495858
Deres ref.: 61383/ MAGR@MSNOP
Adresse: ØKERNVEIEN 5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/262

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.08.2024
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 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 132944/ 86495858
Deres ref.: 61383/ MAGR@MSNOP
Adresse: ØKERNVEIEN 5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/262

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
- 72 - Felles lekeareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

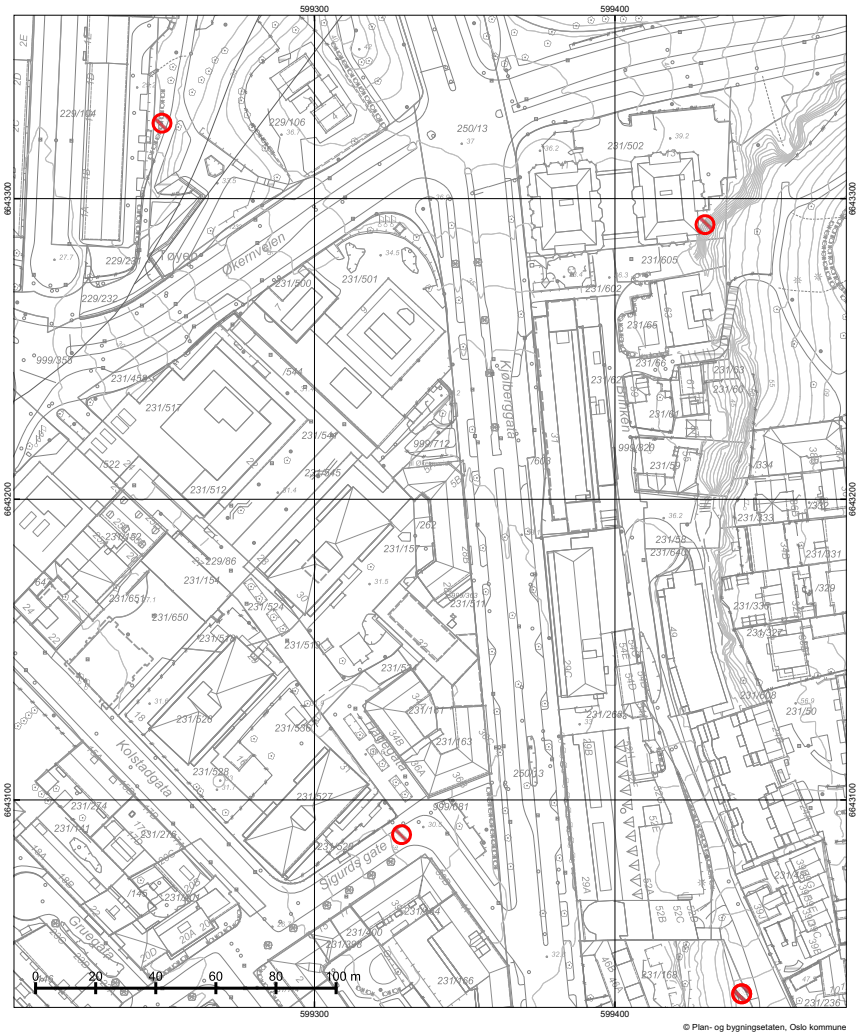
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2080 - Parkering
- 3031 - Turveg
- 3050 - Park

- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpInfrastrukturGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

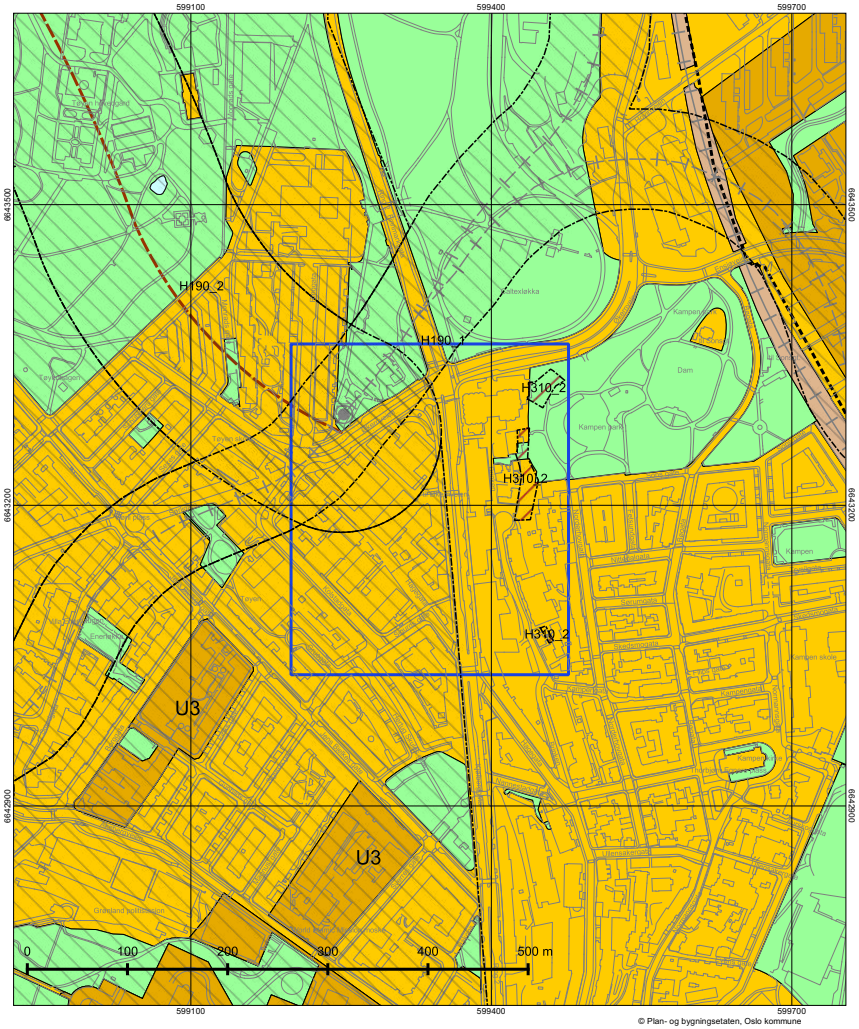
Dato: 07.08.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 132944/ 86495858
Deres ref.: 61383/ MAGR@MSNOP
Adresse: ØKERNVEIEN 5A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 231/262

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.



Oslo

Dato: 07.08.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 132944/86495858
Deres ref.: 61383/ MAGR@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

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marthe Grønnslett
ØKERNVEIEN 5A

Dato: 07.08.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86495858
7973142

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.231 BNR. 262

Vi viser til bestilling av 20240807 for ØKERNVEIEN 5A.

GNR. 231 BNR. 262

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 14.04.1917.

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

907 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

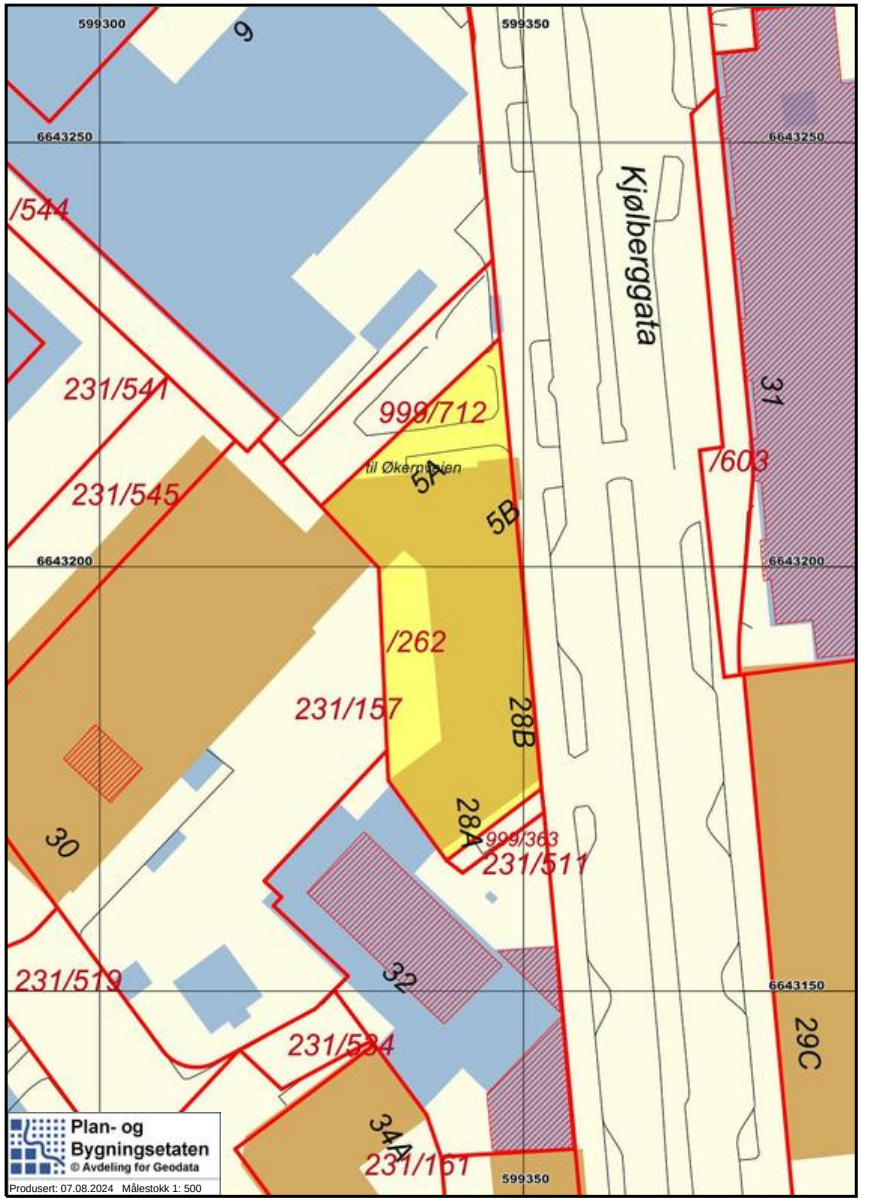
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Økernveien 5A

Nabolaget Tøyen - vurdert av 222 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	4 min 0.3 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	14 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	15 min 1.1 km
Hersleb videregående skole	13 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min 1.5 km

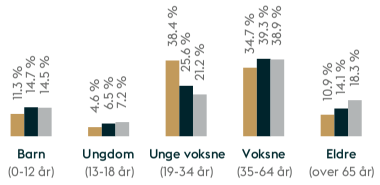
Offentlig transport

Tøyen i Kjølberggata Linje 20, 60	0 min 0 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 0.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.9 km
Lakkegata skole Linje 17	15 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	26 min 1.8 km

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	2 min 0.2 km
Heibergløkka barnehage (1-5 år... 27 barn	2 min 0.2 km
Kampen kunstbarnehage Avd Sons... 26 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tøyen	2 952	1 983
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Kvalitet på skolene
Bra 52/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Gående

Sport

Sverresgate park balløkke	4 min
Tøyen skole	5 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	7 min
Fresh Fitness Grønland	10 min

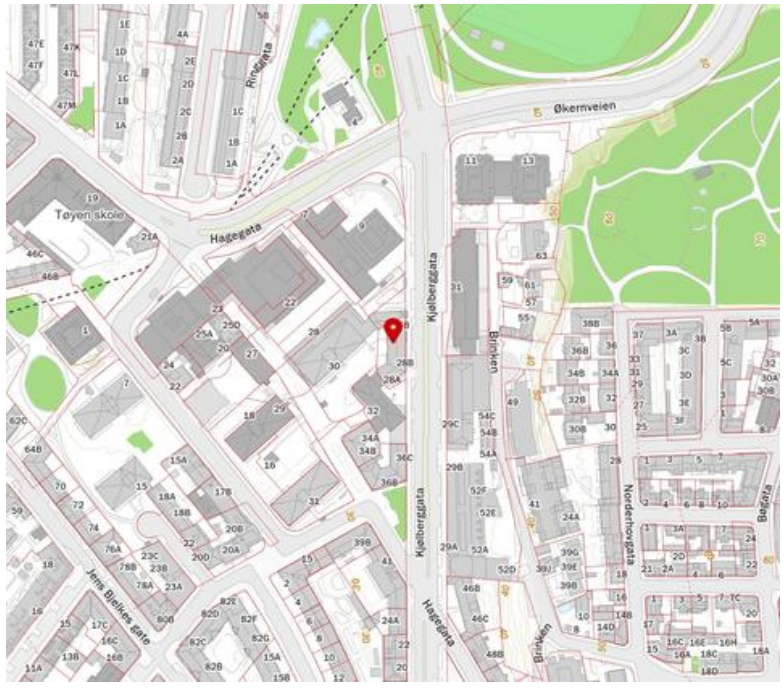
«Alle slags muligheter :D»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

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 2024

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Enebakkveien 17B, 0657 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. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ønsker du å vite mer om dette – eller kanskje trenger du en ny verdivurdering?

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

220 49 000

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***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)

På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøper-forsikringen 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 du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris

Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak

If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

STIHL STUDIO NO

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: 34-0095/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Økernveien 5A 0653 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 262, snr 22 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