



Conradis gate 8A

— Velkommen til

Conradis gate 8A



Grünerløkka

Strøken og klassisk 3-roms m/ solrik balkong. Kjøkken og gulv 2021.
Populær beliggenhet. Peis. Vv inkl. Ingen dok.avgift

Prisantydning	6 990 000,-
Fellesgjeld	91 762,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	7 083 112,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 632,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	78 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1898
Megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En strøken og klassisk andelsleilighet med etterspurt beliggenhet på Grünerløkka. Leiligheten er oppusset i 2021 med nytt gulv, nytt kjøkken, malte vegger og tak. Vinduer fra 2019. Leiligheten byr på 2 romslige soverom, romslig bad med opplegg for vaskemaskin, stor sosial stue med flere møbleringsmuligheter og solrik balkong med ettermiddagssol som vender inn mot rolig bakgård. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Flott og tilbaketrukket beliggenhet i en rolig og idyllisk miljøgate i et ettertraktet område med lite trafikk og støy. Gangavstand til alt av byens fasiliteter.

Høydepunkter:

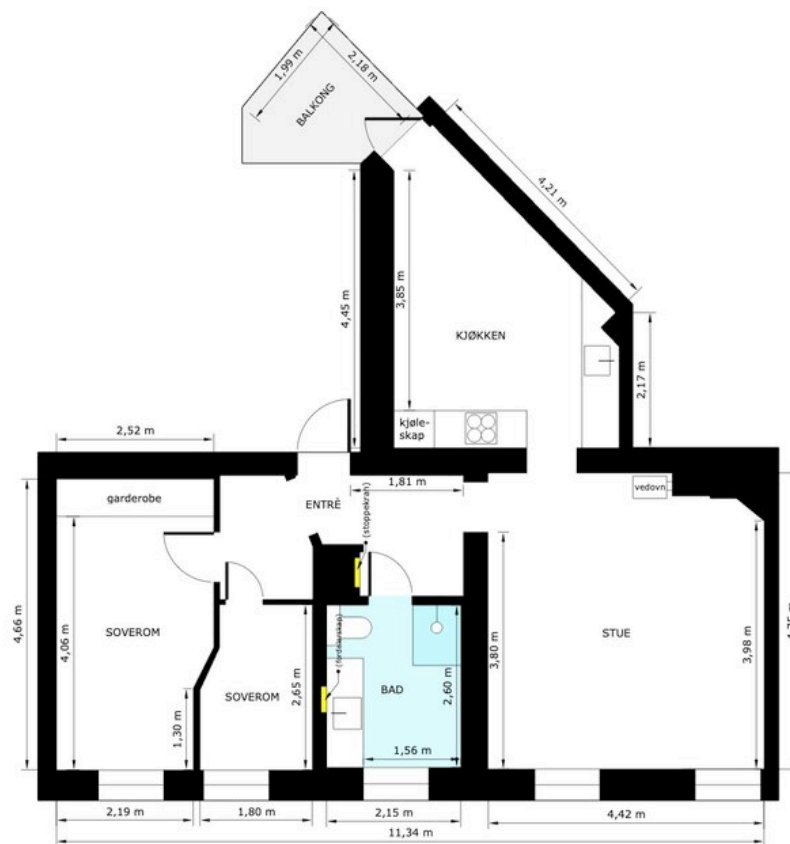
- 3 boder
- Romslig bad
- Stukkatur, rosett og inntil 3m takhøyde
- Ingen dok.avgift
- Vinduer fra 2019
- Vv inkl i felleskost
- Solrik balkong mot rolig bakgård
- Nytt kjøkken og parkett fra 2021

Arealer og innhold



		Beskrivelse	
BRA-i:	69 kvm		3. etasje:
BRA-e:	9 kvm		BRA-i: 69 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Totalt BRA:	78 kvm		BRA-e: 1 kvm. Bod i trapp. Deles med nabo. Totalt 2 kvm.
TBA:	4 kvm		Total BRA: 70 kvm.
			TBA: 4 kvm.
			Underetasje:
			BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod med lav himling.
			Total BRA: 7 kvm.
			5. etasje:
			BRA-e: 1 kvm. Loftsbod med skråtak.
			Total BRA: 1 kvm.

CONRADIS GATE 8A
3. ETG



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.











L'ATELIER

DECOUPE #4

THIS KITCHEN IS FOR DANCING











Informasjon

Conradis gate 8A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

8-0146/25

Boligtype

Andelsleilighet

Adresse og betegnelse

Conradis gate 8A, 0559 OSLO

Gnr 228, bnr 15, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 10 i Borettslaget Conradisgate 8, org.nr. 952762206

Selger

Lisa Dahl

Kjøpesum og omkostninger

6 990 000,- (Prisantydning)

91 762,- (Andel av fellesgjeld)

7 081 762,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

7 083 112,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

7 092 412,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1898

Etasje

3

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 69 kvm

BRA-e: 9 kvm

Totalt BRA: 78 kvm

TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 69 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
 BRA-e: 1 kvm. Bod i trapp. Deles med nabo. Totalt 2 kvm.
 Total BRA: 70 kvm.
 TBA: 4 kvm.

Underetasje:

BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod med lav himling.
 Total BRA: 7 kvm.

5. etasje:

BRA-e: 1 kvm. Loftsbod med skråtak.
 Total BRA: 1 kvm.

Innhold

3. etasje: Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, entre.

Adgang til 4 kvm privat balkong fra kjøkkenet.

Kjellerbod på 9 kvm (gulvareal) og loftsbod på 4 kvm (gulvareal) 1 kvm del av felles bod i trapp.

Takhøyden er målt til 293 cm i stuen.

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

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
 Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for

oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og panelovn.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
 Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant og servantskap.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.
 Porttelefon.

Bygningsdeler med TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn:

Oppsummering: Tilstandsgrad 3 settes pga skjevheter i gulvet. Dette er ikke unormalt på denne type boliger, og ingen spesielle tiltak er nødvendig på kort sikt.

3. ETASJE

Kjøkken: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 2 mm, 4 mm, 10 mm, 12 mm. Lokalt avvik: 12 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 30 mm (venstre), 41 mm (rett frem), 22 mm (høyre), 23 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 41 mm.

Stue: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 3 mm, 7 mm, 12 mm, 15 mm. Lokalt avvik: 15 mm. Total planhet målt

ved veggene: 0 mm (dør), 13 mm (venstre), 40 mm (rett frem), 9 mm (høyre), 40 mm (midt på gulvet). Avvik: 40 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:

Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn.

Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:

Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).

Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.

Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak: Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2:

Vinduer og dører:

Oppsummering: Tilstandsgrad 2 settes pga alder på balkongdøren. Balkongdøren fungerer fint og det er ikke registrert skader. Øvrige vinduer og dører er vurdert uten avvik.

Anbefalte tiltak: Anbefaler utskifting av balkongdøren innen 5-10 år. Det er ikke behov for straktiltak.

Kjøkken:

Oppsummering av avtrekk: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik.

Konsekvens kan være utilstrekkelig luftutveksling.

Anbefalte tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Avløpsrør:

Oppsummering: Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak:

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger

Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Elektrisk:

Oppsummering: Eier har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på arbeider utført i regi av eier.

Fremlagt dokumentasjon:

-2021 Kjøkken og mindre elektriske arbeider på stikkontakter/lys.

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring. Elektrisk

anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak:

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).

Konsekvens: Ukjent

Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Våtrom:

Oppsummering av ventilasjon: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon: Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU:

Varmtvannsbereder:

Oppsummering: Det er felles varmtvann i bygget.

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

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, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etagenskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2019. Balkongdør fra 2000.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med: Integreerte hvitevarer på kjøkkenet. Vaskemaskin på bad.

Følgende medfølger ikke:

- Lysekroner stue
- Taklampe kjøkken
- Taklampe med glasskuler i gang (med tapet)
- Taklampe gjesterom
- Vegglamper soverom

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektenes punkt 3-2 for utfyllende bestemmelser.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk har i 2023 og 2024 ligget på 4000-4500 kWh iht. selger. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 632,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, internett (GlobalConnect leverer internett via fiber), betjening av fellesgjeld, gårdsforsikring, forretningsførsel og kommunale avgifter.

Herav:

Lån 1 hovedlån: kr 986,87

Lån 2 Balkonglån: kr 338,89 (dette lånet har nedbetalingsdato 01.07.2026)

Vedlikehold: kr 25,00

Andel felleskostnader: kr 4 280,95

Formuesverdi

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 prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Conradisgate 8 er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952 762 206, ligger i bydel Grünerløkka i Oslo og har bygningsadresse

Conradis gate 8 A og B, 0559 Oslo. Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Styret er i prosess med å kartlegge oppussing av oppganger, utskifting av yttertak og andre mer langsiktige tiltak som er identifisert i vedlikeholdsplanen (som revideres årlig). Hvordan finansiering skal skje, og hvordan det slår ut på felleskostnader er foreløpig uavklart. Sittende styre jobber for å gjennomføre skifting av yttertak og oppussing av oppganger innenfor en tidshorisont på 1-3 år, men som med alle slike saker kan det iht. styret komme forsinkelser.

Borettslaget har utarbeidet en vedlikeholdsplan for bygården.

Borettslaget har egen hjemmeside: www.conradisgate.no/

Vedlikeholdshistorikk:

2023: Utskifting/modernisering av belysning i kjelleren.

2022: Internett/TV lagt om fra Telenor/Canal Digital kabel-TV til fiberkabel v/ Fiber, via HomeNet (nå GlobalConnect).

2021: Nytt stakittgjerde i bakgård og installasjon av ny liten treport.

2020: Utskiftning av dørcalling anlegg.

2019: Brannsikring oppganger, kjeller og fellesområde. Utskifting av vinduer.

2015: Piperehabilitering.

2013: Brannsikringstiltak, herunder felles trådløst varslingsanlegg, brannsikre vinduer i oppganger, brannskillevegg i kjeller mellom A- og B området.

2008: Nye varmtvannsberedere til felles varmtvann

2008: Oppgradering til bredbånd/internett mulighet via TV-kabelen.

2007: Ny takluke, beslag og takrenner utbedret

2002: Oppgradering av bakgård, ny hovedport og nye inngangsdører

2001: Omgjørings av næringslokale i 1. etasje til bolig, ny andel nr. 17

2000: 12 nye balkonger

1997: Fasadeoppussing/maling og brannbeskyttende maling av oppganger og nye kjeller branndører i stål, A-120

1985-87: Totalrehabilitering av hele bygården Conradis gate 8 i regi av Oslo

Byfornyelse

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettshavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 91 762,- pr. 16.03.2025

Beskrivelse: 2240 - Lån 1213.84.14475 - DNB

Geldende rente: 5,95 %

Registrert lånebeløp på selskapet: 1 369 564,45

Registrert lånesaldo på leiligheten: 85 945,67

Lånetype: Annuitetslån

Årlige terminer: 12

Registrert utløpsdato: 01.09.2034

Beskrivelse: 2241 - Lån 11458210 - Husbanken

Geldende rente: 4,71 %

Registrert lånebeløp på selskapet: 75 554,00

Registrert lånesaldo på leiligheten: 5 816,50

Lånetype: Annuitetslån

Årlige terminer: 2

Registrert utløpsdato: 01.07.2026

Borettslaget har sikring av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS.

Fellesformue

Kr 58 616,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler

Trapper rengjøres normalt minst en gang i uken ved ekstern tjeneste. Det kan forekomme perioder hvor trappevask må utføres av beboerne. Styret gir i så fall nærmere retningslinjer. Hovedrengjøring av loft, kjeller, vegger, rekkverk, vinduer og belysningsarmatur i trappeoppgangene, utføres normalt ved dugnad av beboerne. Styret kan, med rimelig frist, innkalle til og arrangere dugnad i begrenset omfang et par-tre kvelder i året.

Styret kan be andelseierne om å utføre enkle, ufaglærte vaktmesteroppgaver, som for eksempel diverse rydding, renhold, snømåking, strøing, lyspæreskifting og generelt oppsyn, men ikke elektriker-, rørlegger-, snekkerarbeid eller lignende, for inntil 4 uker årlig fordelt på 2 perioder. Vaktmesteren skal straks gi melding til styret ved overtredelse av bestemmelsene i borettslagets ordensregler.

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har ingen avtale om vaktmestertjenester. Oppgavene knyttet til rydding/kosting/rengjøring av bakgård, lyspæreskifting, snømåking, daglig ettersyn med port, inngangsdører, loft- og kjellerdører, søppelcontainere og ukentlig tilsyn med felles lofts- og kjeller områder utføres på dugnad på omgang mellom andelseierne.

Dyrehold

Det tillates hold av innekjæledyr (katt, kanin, hamster, undulat, akvariefisk og lignende – arter som er lovlige i henhold til norsk lov) uten spesiell tillatelse. Hold av hund, utekatt og lignende skal det søkes styret om tillatelse til. Normalt skal tillatelse gis dersom dyreholdet anses forsvarlig og ikke vil være til vesentlig ulempe for borettslaget eller for noen av de andre beboerne. Ved klager avgjør

styret om hunde-/utekatteholdet må opphøre. Se vedlagte husordensregler punkt 10.

Borettslagets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 78821009

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Conradis gate 8A! Leiligheten har en flott og tilbaketrukket beliggenhet sentralt på Sofienberg/Grünerløkka, med gangavstand til alt av byens fasiliteter. Her bor du meget sentralt, men samtidig i en stille og rolig sidegate. Leiligheten ligger også i nærheten av Sofienbergparken og Botanisk Hage.

Rett ved leiligheten finner man også "Egget" - et rolig og lunt område omkranset av sjarmerende bygårder og grøntområde midt i det urbane livet. Et naturlig samlingspunkt i området er også den populære kafeen "Kuro", kjent for sin minimalistiske stil, kvalitetskaffe og herlig bakverk. Enten du er på vei til jobb, eller bare vil ta en pust i bakken, er Kuro et perfekt sted å sette seg ned med en kopp i hånda og nyte nabolagslivet.

Grünerløkka er en av byens mest spennende og stemningsfulle bydeler med et rikt utvalg av kafeer, restauranter, gallerier samt store, frodige parker. Olaf Ryes Plass, Sofienbergparken og Birkelunden er populære møteplasser som myldrer av liv på sommers tid.

Alle "Løkkas" mest attraktive spise- og utesteder som Kaffebrenneriet, Villa

Paradiso, Bon Lio, Ben Reddik, Delikatessen og Parkteateret, for å nevne noen - ligger i nærheten. Kreative småretter finner du hos Bass. Tim Wendelboe serverer kaffe i verdensklasse fra sin butikk i Grüners gate/Fossveien. Er kaffe din greie finner du også Supreme Roastworks i Thorvald Meyers gate.

På vestsiden av Akerselva finner du også Vulkan, Oslos trendy kultur- og kreative næringssteder med den populære Mathallen som selger spennende råvarer og har flere serveringssteder. Her finner du også hoteller, treningssenter, klatresenter, squashbane, MAD at BAR, Døgnvill Bar & Burger, Smelteverket, Fyrhuset Kuba og mye mer. Mathallen Oslo har blitt en viktig attraksjon for Oslo og området rommer både kulturtilbud, treningssenter, hoteller og mye mer.

Det er også kort vei til Tøyen som er betydelig oppgradert. Tøyensenteret er blitt "trendy" med urbane spisesteder og attraktive butikkonsepter. Tøyen Torg har gjenoppstått som en attraktiv møteplass og et yrende kultur- og handelssenter. Her finner du Anatolia med tyrkisk mat, Melt Thai Kitchen og det meget populære utestedet Postkontoret. Se nærmere informasjon her: <https://www.toyentorg.no>. Det nye Tøyenbadet er også verdt å nevne.

Tøyen T-banestasjonen skal opprustes, et nytt vitensenter skal også bygges på Tøyen, Tøyenparken skal få en ny friluftscene, Tøyen skole skal bli en kultur- og miljøskole" og et kultursenter for bydelen, et nytt badeland med flere basseng og tilbud skal bygges, etc.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Etter gjennomgang av Plan- og bygningsmyndighetenes saksmappe kan vi ikke se at det forefinnes bekreftelse på ferdigattest eller brukstillatelse på oppføring av

eiendommen. Dette var heller ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Det foreligger ekspedisjonsdokument for vaaningshus datert 1898 for eiendommen samt ferdigattest for sammenslåing av leil., innredning leil. på loft, innredning bad og WC m.m. datert 1989. Dokumentene følger vedlagt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Offentlige planer:

Saksnummer 202552698: Sverdrups gate-Skjelderups gate - Rehabilitering av vannledning og bygging av nye kummer. Status: Tillatelse gitt.

Det er gitt tillatelse til rehabilitering av hovedledninger for vann og avløp med tilhørende infrastruktur – kummer i Sverdrups gate og Skjelderups gate. Tiltaket omfatter utblokkning og oppdimensjonering av hovedvannledning fra ø150 VL til ø180VL PE og strømperkjøring av eksisterende fellesavløpsledning ø300AF, med samlet lengde strekning av ca. 295,00 meter samt etablering 8 nye kummer.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter

i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 deknings salg 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:

Fast provisjon: kr. 40 000,-

Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave kr. 21 900,-

Oppgjørshonorar kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 9 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

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.

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 9. mai 2025

Megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936



Vedlegg

Conradis gate 8A

Conradis gate 8A

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 371 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

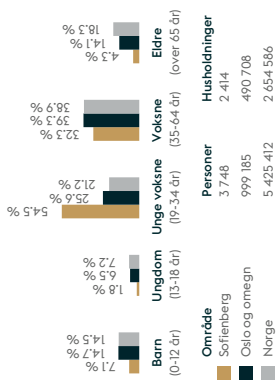
Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	5 min ⚡ 0,4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min ⚡ 0,6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	10 min ⚡ 0,8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	5 min ⚡ 0,4 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 14 klasser	7 min 🚶 2,2 km
Hersleb vidaregående skole	5 min ⚡
Elvebakken vidaregående skole 576 elever	11 min ⚡ 0,8 km

Offentlig transport

🚶 Lakkegata skole Linje 17	3 min ⚡ 0,2 km
🚶 Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	4 min ⚡ 0,3 km
🚶 Carl Berners plass Linje 5	15 min ⚡ 1,1 km
🚶 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min ⚡ 1,2 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min ⚡ 1,6 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 69/100

Naboskapet
Høflige 59/100

Kvalitet på skolene
Bra 57/100

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (...) 88 barn	3 min ⚡ 0,3 km
Sofienbergparken barnehage (1-...) 117 barn	5 min ⚡ 0,4 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min ⚡ 0,5 km

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

🚶 Akstiseboden borettslag balløkk... 3 min ⚡
🚶 Sofienberg ungdomsskole 4 min ⚡
🚶 EVO Grünerløkka 6 min ⚡
🚶 SATS Schous plass 7 min ⚡

«Pulserende og sentralt»

- Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

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 slater 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



Conradis gate 8A 0559 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1898
BRA: 78 m²
BRA-i: 69 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskille, renner / nedløp, toaletrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskille og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29801>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsen skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgrad 3 settes pga skjevheter i gulvet. Dette er ikke unormalt på denne type boliger, og ingen spesielle tiltak er nødvendig på kort sikt.

3. ETASJE

Kjøkken:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra dereren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 2 mm, 4 mm, 10 mm, 12 mm.
Lokalt avvik: 12 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 30 mm (venstre), 41 mm (rett frem), 22 mm (høyre), 23 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 41 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra dereren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 3 mm, 7 mm, 12 mm, 15 mm.
Lokalt avvik: 15 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 13 mm (venstre), 40 mm (rett frem), 9 mm (høyre), 40 mm (midt på gulvet).
Avvik: 40 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:

Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:

Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600). Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm. Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga alder på balkongdøren. Balkongdøren fungerer fint og det er ikke registrert skader.

Øvrige vinduer og dører er vurdert uten avvik.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utskifting av balkongdøren innen 5-10 år. Det er ikke behov for strakstiltak.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens kan være utlstrækkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:

Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspylling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.

Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Elektrisk

Oppsummering

Eier har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på arbeider utført i regi av eier.

Fremlagt dokumentasjon:

-2021 Kjøkken og mindre elektriske arbeider på stikkontakter/lys.

Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).

Konsekvens: Ukjent

Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installerer (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereeder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 22.4.2025
 Rapportdato: 6.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Lisa Blakstad Dahl
 Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Erik Bjerved Iversen
 Firma: Garp Eiendom
 Adresse: Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen

Telefon: 91301273
 Epost: garpeiendom@gmail.com



Om bygningssakkyndig:

Tørrmester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktiløst i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: Conradis gate 8A, 0559 Oslo

Kommunenr: 301
 Seksjonsnr: 1
 Byggeår: 1898
 Boligtype: Leilighet

Gårdsnr: 228
 Andelsnr:
 Bruksnr: 15
 Leilighetsnr:

Festnr:

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etsjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2019. Balkongdør fra 2000.

Innhold

Primærom:
 3. etasje: Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, entre.

Standard

3. etasje

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelov. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjølfryseskap, stekovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og panelovn.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant og servantskap.

Entre: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Porttelefon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015	Bad pusset opp i regi av tidligere eier.	Ja
2021	Nytt kjøkken. Nytt gulv. Samtlige vegger og tak malt	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendom Norge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	1	0	1	0	0
3,5. etasje	1	0	1	0	0
3. etasje	69	69	0	0	4
Kjeller	7	0	7	0	0
Totalt m²	78	69	9	0	4

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	4	1	3
Kjeller	9	7	2
Totalt m²	13	8	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	1	0	1	Ingen primærrom.	Loftsbod med skråtak.
3.5. etasje	1	0	1	Ingen primærrom.	Bod i trapp. Deles med nabo. Totalt 2 kvm.
3. etasje	69	69	0	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	2	0	2	Ingen primærrom	Kjellerbod med lav himling, kun 2 kvm måleverdig av totalt 9 kvm.
Totalt m²	73	69	4		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?

Standard Norge har lansert nye og oppdaterte målereglene og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestANDARD. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgforskriften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle målereglene samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm privat balkong fra kjøkkenet.

Parkering: Gateparkering.

Inne boder: Ingen innvendige boder.

Eksterne boder: Kjellerbod på 9 kvm (gulvareal) og loftsbod på 4 kvm (gulvareal) 1 kvm del av felles bod i trapp.

Tak høyde: Tak høyden er målt til 293 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
REKKVERKSHØYDE: Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 7,8 meter til bakken, Rekkverket blir målt til 107 cm og tilfredsstillende forskriftskravet på 100 cm.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2019. Balkongdør fra 2000. Innerdører: Profilerte hvitmalt innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Sikkerhetsdør med brann og lydklassifisering B30/db35.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes pga alder på balkongdøren. Balkongdøren fungerer fint og det er ikke registrert skader.	
Øvrige vinduer og dører er vurdert uten avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler utskifting av balkongdøren innen 5-10 år. Det er ikke behov for strakstiltak.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Tilstandsgrad 3 settes pga skjevheter i gulvet. Dette er ikke unormalt på denne type boliger, og ingen spesielle tiltak er nødvendig på kort sikt.	
3. ETASJE	
Kjøkken:	
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 2 mm, 4 mm, 10 mm, 12 mm. Lokalt avvik: 12 mm.	
Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 30 mm (venstre), 41 mm (rett frem), 22 mm (høyre), 23 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 41 mm.	
Stue:	
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 3 mm, 7 mm, 12 mm, 15 mm. Lokalt avvik: 15 mm.	
Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 13 mm (venstre), 40 mm (rett frem), 9 mm (høyre), 40 mm (midt på gulvet). Avvik: 40 mm.	
UTFØRELSE AV KONTROLLEN:	
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.	
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.	
VURDERINGSKRITERIER:	
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).	
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.	
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av kompositt.	
Støkeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.	
Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens kan være utilstrekkelig luftutveksling.	
ANBEFALTE TILTAK: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggjæst / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt	
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.	
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

6.8 Vannledninger



Stoppekran

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Delvis oppgradert i forbindelse med oppussing av bad (2015) og kjøkken (2021).	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran til badet er plassert bak inspeksjonsluke på badet.	
Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke i gang.	
Ingen merknader.	

6.9 Elektrisk



sikringskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad 2015 (ingen samsvarserklæring) Kjøkken 2021 (samsvarserklæring fremvist)	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Eier har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på arbeider utført i regi av eier.	
Fremlagt dokumentasjon: -2021 Kjøkken og mindre elektriske arbeider på stikkontakter/lys. Øvrig elektrisk anlegg er ikke dokumentert med samsvarserklæring.	
Elektrisk anlegg er vurdert til TG2 pga kun delvis samsvarserklæring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring). Konsekvens: Ukjent Tiltak: Anbefales å få gjennomført en el-kontroll av en eiltakstmann eller el-installerer (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.	

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles varmtvann i bygget.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.12 Våtrom



sluk

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
<p>FALL MOT SLUK:</p> <p>Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100 Målt fall i dusjsonen: 1:50 Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 40 mm Eventuell nedsenket dusjnisje: 7 mm Eventuell membranoppkant ved døren: 15 mm</p> <p>Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).</p> <p>KRAV TIL FALL MOT SLUK:</p> <p>Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:</p> <p>Alternativ 1: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen. -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.</p> <p>Alternativ 2: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.</p> <p>Alternativ 3: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).</p> <p>Alternativ 4: -25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. -Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt). -Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen. -Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terseien teller ikke som membran).</p> <p>For mer informasjon om byggereglene: https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
<p>Ingen merknader. Synlig bunnmembran/banemembran i sluket. Fremstår fagmessig utført.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt toalett.	
Dusjhjørne.	
Servantskap med blandebatteri.	
Opplegg for vaskemaskin.	
Naturlig ventilasjon.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>Ingen merknader.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.</p>	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
<p>Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
<p>Det er foretatt fuktmåling / fuktøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Innsiden av veggkonstruksjon er undersøkt via åpning i vegg på utsiden av badet. Fuktmåling inne i veggen er utført uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja
Det er fremlagt beskrivelse av utførende håndverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant



Signing Information Side 1/1

Egenerklæringskjema_for_boligsalg

Dahl, Lisa Blakstad 9578-5998-4-3167365 2025-04-06 19:34:52

Selgers egenerklæring

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

Uttytt dato
6. apr. 2025
Oppdragsnummer
8-0146/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Conradis gate 8A, 0559 OSLO	Meglerfirma Nordvik Majorstuen
Selgere Lisa Dahl	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 28. juli 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjønnskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisnummer: 78821009 Forsikret i: Gjensidige Forsikring	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble totalrehabilitert i regi av forrige eier i november 2015. Arbeidet ble gjennomført av Serby Rehab AS, Nordre Aker Rør AS og Hansson Elektro i henhold til dokumentasjon. Det ble blant annet lagt ny membran med ti års garanti, nytt rør-i-rør system og nytt sluk.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Serby Rehab AS har lagt membranen, mens Nordre Aker Rør AS har montert nytt sluk av type støpe sluk med klemring.



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det foreligger dokumentasjon på arbeidet som ble gjort ifm. totalrehabiliteringen av badet i 2015.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Styret gjennomførte våren/sommeren 2023 utbedring av takterrassen som tilhører en av andelene etter at det oppstod en vannlekkasje som gikk ned til etasjen under. Skaden ble utbedret av Karlsen & Nordseth Entreprenør AS.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med at jeg pusset opp kjøkkenet høsten 2021, ble det etablert en ny kurs for stekeovnen, samt en ekstra stikkontakt. Arbeidet ble gjennomført av Elektro-Fagmannen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppussing av kjøkken høsten 2021 gjennomførte Rørlegger Tom Johansen følgende arbeid. Plugget gammelt kjøkken, reparerte lekkasje på kobberrør i kjøkkenskap, koblet nytt kjøkken med oppvaskmaskin, monterte Flow Stop dobbel automatisk vannstoppeventil.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høsten 2021 ble det lagt nytt gulv i leiligheten og kjøkkenet ble pusset opp. Arbeidet ble gjennomført av Ålsva Håndverkertjenester AS, Rørlegger Tom Johansen og Elektrofagmannen AS. I tillegg ble alle rom i leiligheten malt eller tapetsert ved egeninnsats.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er en liten sprekke på et par centimeter i en flis på badet. Sprekken er nesten ikke synlig, og er helt inne ved veggen ved dørkarmen, på motsatt side av dusjen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Pipeløp ble rehabilitert i 2015 i henhold til salgsoppgave fra forrige selger.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vinduene var i henhold til tidligere salgsoppgave nye i 2019. Fasaden bærer preg av noe slitasje.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er noe skjeve gulv, som vanlig i en gammel bygård.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Boligsalgsrapport fra 2021.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsopp-gave, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligsalgsrapport fra Anticimex AS fra 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret planlegger oppussing av trappeoppgangene inkludert fjerning av gamle ledninger. Dette arbeidet er allerede budsjettet for, og skal ikke medføre økte felleskostnader.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0146/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Dahl, Lisa Blakstad	2025-04-06

Identifikasjon

 bankID Dahl, Lisa Blakstad

Boliginformasjon

159 - Borettslaget Conradsigate 8

Utarbeidet av Agio Forvaltning

16.03.2025

Innhold

Generelt	1
Opplysninger om andelen/seksjonen:	2
Fellesutgifter:	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:	2
Strømvtale for andelen/seksjonen.	2
Restanse.....	2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:	3
Ligningsopplysninger:	3
Forretningfører:	3
Eierskiftemelding:.....	4
Viktig om forkjøpsrett:	4
Annen informasjon:	4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Majorstuen Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	8-0146/25
Vår ref.:	BO-2025-159-010
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	16.03.2025

Deres henvendelse vedrørende salgoppdrag med referanse «8-0146/25» på andel/seksjon nummer 10 i 159 - Borettslaget Conradsgate 8 bekrefte mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste år, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	159 - Borettslaget Conradsgate 8
Org.nr.:	952762206
Seksjons-/andelsnr.:	010
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	228/15/010
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Sander Bergh
Styrets epost:	--

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 78821009.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Conradis gate 8 A, 0559 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Dahl, Lisa
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	--
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Lån 1 hovedlån	986,87
Lån 2 Balkonglån	338,89
Vedlikehold	25,00
Andel felleskostnader	4 280,95

Totale fellesutgifter pr. mnd. 5 631,71

[Strømvtale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 16.03.2025: kr. 0,00

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 1213.84.14475 - DNB
Geldende rente:	5,95 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	1 369 564,45
Registrert lånesaldo på leiligheten:	85 945,67
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	01.09.2034

Beskrivelse:	2241 - Lån 11458210 - Husbanken
Geldende rente:	4,71 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	75 554,00
Registrert lånesaldo på leiligheten:	5 816,50
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	2
Registrert utløpsdato:	01.07.2026

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Borettslaget har sikring av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning AS

Andel av fellesgjeld pr. 16.03.2025: **kr. 91 762,17**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	92 873
Andel formue pr. 31.12.2024:	58 616

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter:	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:

Borettslaget har egen hjemmeside: www.conradisgate.no/

159 - Borettslaget Conradis gate 8**Innkalling til ordinær generalforsamling 2024****Dato: 22.05.2024 kl. 19:00****Sted: Leiligheten til Anette og Sander, Oppgang B, 3. etg**1. Konstituering

- a. Status frammøte
- b. Godkjenning innkalling
- c. Valg av referent
- d. Valg av møteleder
- e. Valg av protokollunderskrivere
- f. Valg av tellekorps
- g. Godkjenning av dagsorden

2. Årsmelding, revisors beretning og årsregnskap 2023

Forslag til vedtak:

Styrets årsmelding 2023 godkjennes
 Årsregnskap 2023 godkjennes
 Revisors årsberetning 2023 tas til etterretning

3. Vedlikeholdsplan

Orienteringspunkt v/styret.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen tar styrets orientering til etterretning og gir styret støtte til å jobbe videre med vedlikeholdsplanen og kartlegge de finansielle sidene ved denne. I den videre prosess skal beboerne gis mulighet til innspill før det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten der målet er å vedta en vedlikeholdsplan.

4. Godtgjørelse til styret

Styre honoraret for perioden 2023/2024 var satt til kr 35 000,- Styret foreslår at styrehonoraret holdes likt for perioden 2024/2025

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

5. Valg

Dagens styre består av følgende personer:

Verv :

Styreleder Sander Bergh	2023-2024
Styremedlem Sindre Gulseth	2022-2024
Styremedlem Johan-Magnus Haakstad	2023-2025
Varemedlem Alexander Da Silva	2023-2024
Varemedlem Lisa Dahl	2023-2024

Det skal velges 1 styreleder

Det skal velges 1 styremedlem

Det skal velges 2 varamedlemmer

6. Avslutning

Vedlegg

- Styrets årsmelding 2023
- Årsregnskap 2023
- Revisors beretning 2023

-Vedlikeholdsplan

-Geoteknisk kort rapport

-Takrapport skråtak

-Conradis grunnundersøkelse 1985

-Framskrivninger av gårdens økonomi.

-Fullmaktsskjema

Borettslagsloven finner du på [Lov om borettslag \(borettslagslova\) - Lovdata](#)

Tromsø 06.05.2024

Styret i Borettslaget Conradis gate 8

STYRETS ÅRSMELDING 2023 BORETTSLAGET CONRADISGATE 8

ORG NR 952 762 206

Styrets årsmelding 2023 for Borettslaget Conradisgate 8

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952 762 206, ligger i bydel Grünerløkka i Oslo og har bygningsadresse Conradis gate 8 A og B, 0559 Oslo.

Borettslaget består av 17 andelseiligheter.

Borettslaget har for tiden ingen ansatte men følger arbeidsmiljølovens bestemmelser der dette er relevant.

VAKTMESTERTJENESTE / RENGJØRINGSTJENESTE

Borettslaget har ingen avtale om vaktmestertjenester. Oppgavene knyttet til rydding/kosting/rengjøring av bakgård, lyspærskifting, snømåking, daglig ettersyn med port, inngangsdører, loft- og kjellerdører, søppelcontainere og ukentlig tilsyn med felles lofts- og kjeller områder utføres på dugnad på omgang mellom andelseierne.

Borettslaget har avtale med Ren Service AS (tidligere Alliansen Renhold) for trappevask. Rengjøringen skjer en gang pr uke.

Borettslaget har avtale om rengjøring av matter med Leko Matter AS. Rengjøringen skjer en gang pr måned.

KABEL-TV OG BREDBÅND

Borettslaget har avtale med GlobalConnect (tidligere HomeNet AS) som leverandør av kommunikasjonstjenester. GlobalConnect leverer internett via fiber til alle leilighetene, med valgfrie TV-pakker som tillegg.

II. TILLITSVALGTE

Styret har etter generalforsamlingen 9. mai 2023 bestått av følgende personer:

Navn:

Styreleder	Sander Bergh	periode 2023-2024
Styremedlem	Sindre Gulseth	periode 2023-2024
Styremedlem	Johan-Magnus Haakstad	periode 2023-2025

Varamedlem	Lisa Blakstad Dahl	periode 2023-2024
Varamedlem	Alexander Da Silva	periode 2023-2024

styret@conradisgate.no

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har hatt 3 styremøter siden generalforsamlingen 2023 i tillegg til hyppig kontakt og koordinering. Vi har også organisert arbeidet gjennom en «arbeidsgruppe vedlikehold» med Sander, Johan Magnus og Alexander. Lisa har bidratt særlig med økonomi spørsmål, regnskap, budsjett og finansiering

Årlig dugnad ble gjennomført 10.05.2023. Vellykket, med grilling og sosialt samvær mye av tiden.

Julegløgg i bakgården har blitt en tradisjon – i 2023 som i 2022 og 2021 - i heller dårlig vær. Men koselig for de få som møtte frem den 18. desember.

Styret har også i 2023 (og utover senvinteren og tidlig vår 2024) jobbet mye med å videreutvikle og konkretisere en vedlikeholdsplan. I tillegg har vi hatt en del løpende vedlikehold. Mest arbeidskrevende var utbedring av skader etter lekkasje fra takterrasse L0101 vår- og sommer 2023.

Andelseiere og beboere er orientert om dette arbeidet gjennom styrets utsendelse av fire utdypende «status-eposter» av hhv. 12.06.2023, 13.11.2023, 12.02.2024 og 03.05.2024. Interesserte kan få disse e-postene tilsendt påny ved å kontakte styret.

B. Vedlikeholds-/oppgraderings historikk. Hovedpunkter

- 2023 Utskifting/modernisering av belysning i kjelleren.
- 2022 Internett/TV lagt om fra Telenor/Canal Digital kabel-TV til fiberkabel v/ Fibber, via HomeNet (nå GlobalConnect).
- 2021 Nytt stakittgjerde i bakgård og installasjon av ny liten treport.
- 2020 Utskifning av dørcalling anlegg.
- 2019 Brannsikring oppganger, kjeller og fellesområde. Utskifning av vinduer.
- 2015 Piperehabilitering.
- 2013 Brannsikringstiltak, herunder felles trådløst varslingsanlegg, brannsikre vinduer i oppganger, brannskillevegg i kjeller mellom A- og B området.
- 2008 Nye varmtvannsberedere til felles varmtvann
- 2008 Oppgradering til bredbånd/internett mulighet via TV-kabelen.
- 2007 Ny takluke, beslag og takrenner utbedret
- 2002 Oppgradering av bakgård, ny hovedport og nye inngangsdører
- 2001 Omgjørings av næringslokale i 1. etasje til bolig, ny andel nr. 17
- 2000 12 nye balkonger
- 1997 Fasadeoppussing/maling og brannbeskyttende maling av oppganger og nye kjeller branndører i stål, A-120
- 1985-87 Totalrehabilitering av hele bygården Conrads gate 8 i regi av Oslo Byfornyelse

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø.

B. Revisjon

Borettslagets revisor har vært Alfa Revisjon AS og de har utført sitt virke tilfredsstillende

C. Eiendomsmasse

Borettslaget består av 17 boenheter som fordeler seg på følgende måte: 17 andelseiligheter

D. Forsikring

Borettslagets eiendom er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring med polisenummer 78821009.

Borettslaget er forsikret mot manglende betaling av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning med polisenummer 10603..

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av overskudd for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 77 949,-. Styret anbefaler at hele overskuddet settes til annen egenkapital. Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettviseende bilde av stilling og resultat.

B. Budsjett for 2024

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr 181 872,-. For øvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av seksjoner

Det er solgt 1 andel i borettslaget i 2023 og 1 andel i 2024 i skrivende stund

159 - Borettslaget Conradisgate 8

VI. FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko i borettslag styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag. Selskapet vurderer finansiell risiko til å være lav

Kredittrisiko

Selskapet vurderer kredittrisikoen til å være lav. Dette fordi fordringene er sikret med legalpant på opptil 2G.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

Markedsrisiko

Selskapet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Oslo, den, 01.05.2024

I styret for Borettslaget Conradisgate 8

Sander Bergh
Styreleder

Sindre Gulseth
Styremedlem

Johan-Magnus Haakstad
Styremedlem

**ÅRSREGNSKAP 2023****159 - Borettslaget Conradisgate 8**

agio
FORVALTNING

Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Årsregnskap for 159 - Borettslaget Conradisgate 8

Organisasjonsnr: 952762206

agio
FORVALTNING

Hjalmar Johansens gate 25 - 9007 Tromsø - +47 92 20 66 55 - post@agioforvaltning.no - NO 995 366 517

Side 5 av 5

Dokumentet er elektronisk signert

159 - Borettslaget Conradsgate 8

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	974 553	938 913	978 847	1 035 432
Sum innkrevde felleskostnader		974 553	938 913	978 847	1 035 432
Driftskostnader					
Styrehonorar		35 000	30 000	35 000	35 000
Personalkostnader	2	4 935	4 230	4 935	4 935
Vedlikehold og reparasjoner	3	219 890	38 008	133 789	133 834
Kabel-TV/Internett		119 034	50 288	79 356	85 000
Renhold		38 335	36 829	26 400	41 569
Energi og brensel	4	55 965	71 197	77 586	55 175
Andre driftskostnader		21 285	20 981	50 587	26 436
Revisjonshonorar		5 430	6 075	5 000	7 747
Forretningsførerhonorar		37 276	34 982	37 494	39 885
Konsulenthonorar		6 800	9 750	10 452	3 745
Forsikring		95 747	99 252	109 170	108 194
Kommunale avgifter	5	188 441	155 777	166 807	227 336
Kontingenter		1 990	1 890	6 990	1 990
Sum driftskostnader		830 129	559 259	743 566	770 846
DRIFTSRESULTAT		144 423	379 654	235 280	264 586
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		16 723	7 137	22 302	10 594
Finanskostnader	6	83 207	52 595	79 592	93 309
Netto finansposter		-66 479	-45 458	-57 290	-82 714
ÅRSRESULTAT		77 943	334 196	177 990	181 872
Overføringer					
Til annen egenkapital		77 943	334 196	0	0
SUM OVERFØRINGER		77 943	334 196	0	0

Årsregnskap for 159 - Borettslaget Conradsgate 8

Organisasjonsnr: 952762206

Dokumentet er elektronisk signert

159 - Borettslaget Conradsgate 8

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	6 813 262	6 813 262
Sum varige driftsmidler		6 813 262	6 813 262
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		6 813 262	6 813 262
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	4 282
Andre kortsiktige fordringer		111 472	89 143
Sum fordringer		111 472	93 425
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	849 090	919 477
Sum omløpsmidler		960 563	1 012 902
SUM EIENDELER		7 773 825	7 826 165
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		1 700	1 700
Annen egenkapital	9,10	2 895 592	2 817 642
Sum egenkapital		2 897 292	2 819 342
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 612 470	1 760 449
Borettsinnskudd	12	3 163 209	3 163 209
Sum langsiktig gjeld		4 775 679	4 923 658
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		94 246	72 640
Annen kortsiktig gjeld		6 608	10 525
Sum kortsiktig gjeld		100 854	83 165
Sum gjeld		4 876 533	5 006 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 773 825	7 826 165

Årsregnskap for 159 - Borettslaget Conradsgate 8

Organisasjonsnr: 952762206

Dokumentet er elektronisk signert

159 - Borettslaget Conradsgate 8

OSLO, 31.12.2023
159 - Borettslaget Conradsgate 8

Sander Bergh
Styrets leder

Sindre Gulseth
Styremedlem

Johan Magnus Haakstad
Styremedlem

159 - Borettslaget Conradsgate 8

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivinger blir reversert når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 1 eierskifte i regnskapsåret.

159 - Borettslaget Conradsgate 8

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	735 636
Kapitalinntekter	235 322
Vedlikehold	3 600
Sum Innkrevde felleskostnader	974 558

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	35 000
Styrehonorar	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935
Personalkostnader	4 935
Sum Personalkostnader	39 935

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2023
Annen fremmed tjeneste	4 440
Elektro	37 829
Reparasjon og vedlikehold	177 622
Sum Vedlikehold	219 890

Note 4 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	55 966
Sum Energi og brensel	55 966

Note 5 Kommunale avgifter

	2023
Eiendomsskatt	11 529
Renovasjon, vann, avløp o.l.	176 912
Sum Kommunale avgifter	188 441

159 - Borettslaget Conradsgate 8

Note 6 Finanskostnader

	2023
Renter Husbanken 11458210	4 912
Renter lån nr 1213.84.14475	78 295
Sum Finanskostnader	83 207

Note 7 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2023
Bygninger	6 813 262
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6 813 262

Bygningene ble opprinnelig oppført i 1897, men ble anskaffet på 1980-tallet for 6 813 262,-. Gnr. 228/Bnr. 15.

Bygningene er ikke avskrevet, men har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 8 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Driftskonto 1506.72.92992	849 090
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	849 090

Note 9 Egenkapital

Endring egenkapital	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 700	2 817 642	2 819 342
Årets resultat	0	77 949	77 949
Egenkapital 31.12.	1 700	2 895 591	2 897 291

159 - Borettslaget Conradsgate 8

Note 10 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	929 738	777 323
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	77 949	334 196
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-147 979	-181 833
Andre poster som påvirker disponible midler	0	50
Årets endring i disponible midler	-70 029	152 413
Disponible midler 31.12	859 708	929 738
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	960 563	1 012 902
Kortsiktig gjeld	100 854	83 165
Disponible midler	859 708	929 738

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån DNB 1213.84.14475

Renter 31.12.23: 5,95%

Opprinnelig 2019	1 930 000
Nedbetalt tidligere	339 037
Nedbetalt i år	101 594
Sum	1 489 369

Lån Husbanken 11458210

Renter 31.12.23: 3,391%

Opprinnelig 2001	900 000
Nedbetalt tidligere	730 514
Nedbetalt i år	46 385
Sum	123 101

Sum Gjeld til kredittinstitusjoner 1 612 470

Fordeling av fellesgjeld per andel er vist i tabellene under.

Lån 1213.84.14475 Lån 11458210

159 - Borettslaget Conradsgate 8

Andelsnr:	Andel fellesgjeld:	Andelsnr:	Andel fellesgjeld:
1	66 618	1	11 040
2	76 773	2	9 477
3	112 754	3	9 477
4	78 327	4	11 040
5	129 250	5	
6	76 020	6	
7	78 523	7	
8	78 523	8	11 040
9	92 006	9	11 040
10	93 464	10	9 477
11	91 252	11	9 477
12	67 808	12	
13	72 035	13	11 040
14	72 035	14	11 040
15	102 016	15	9 477
16	100 996	16	9 477
17	100 970	17	

Note 12 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd

Sum Borettsinnskudd

2023

3 163 209

3 163 209

ALFA REVISJON

Alfa Revisjon AS
Søltstrandveien 47 0020 Tromsø
TE: +47 77 60 06 50
Org.nr.: NO 974344432

Til

Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Borettslaget Conradsgate 8 for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

Medlemmer av Den norske Revisorforening

Dokumentet er elektronisk signert

ALFA REVISJON

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.23.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettsaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. Jf forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: _____, dato: _____,

Sander Bergh
Styrets leder

Dokumentet er elektronisk signert

159 - Årsregnsk...

Name	Date	Name	Date
Haakstad, Johan Magnus	2024-04-02	Bergh, Sander	2024-03-06

Identification

 Haakstad, Johan Magnus

Identification

 Bergh, Sander

Name	Date
Gulseth, Sindre	2024-02-25

Identification

 Gulseth, Sindre

**ALFA
REVISJON**

 Alfa Revisjon AS
 Solstrandveien 47 9020 Tromsdalen
 Tlf: +47 77 60 06 50
 Org.nr.: NO 974344432

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Conradsgate 8

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Conradsgate 8 som viser et overskudd på kr 77 949. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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



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

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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 2. april 2024
Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen
Statsautorisert revisor

Vedlikeholdsplan Borettslaget Conradis gate 8

(foreløpig forslag til orientering i generalforsamlingen)



Kort om bygården

Bygården er fra 1898. Den er ganske typisk for bygninger i dette området. Hovedkonstruksjonen er bærende vegger i tegl, herunder yttervegger, og med etasjeskiller i trebjelkelag med stubblofleire som isolasjon. Grunnmur i naturstein som hovedsakelig hviler på flåter, noen steder muligens direkte på fjell.

Om vedlikeholdsplanen

Det sittende styret fikk et tydelig mandat i generalforsamlingen 2023 om å igangsette arbeidet med en vedlikeholdsplan. Forslaget er tenkt å være et verktøy for planlegging av vedlikehold, både kortsiktig og langsiktig. Planen bør være et «levende» dokument, og revideres årlig av det til enhver tid sittende styret. Planen skal også være forankret i generalforsamlingen.

Det foreløpige forslaget er basert på befaringer (med fagfolk), vedlikeholdsrapporter og kompetanse/erfaring blant beboere i borettslaget.

Oversikt tiltak:

Objekt	Kostnadsestimat	Planlagt år
1. Bygningsmessige bevegelser	Uavklart	Pågående undersøkelser
2. Nytt tak	1 700 000	2024
3. Oppgang inklusiv trapp	20 000	2025
4. Portrommet lokal utbedring	40 000	2026
5. Brannvegg i kjeller	25 000	2026
6. Entredører	380 000	2027
7. Rustbehandling av bærende konstruksjon for balkonger og tiltak for å lede vann vekk fra balkonger.	135 000	2027
8. Balkongdører	150 000	2027
9. Låsprosjekt	80 000	2027
10. El.arbeid opprydding.	150 000	2032
11. Utvendig fasade	1 000 000	2034
12. Sikre fall og spyling av kom i bakgården	60 000	2034
13. Nye vinduer i L0102 + vinduer over balkongdører	150 000	2034
14. Maling av vinduer	150 000	2034
15. Rørfornyning	500 000	2035
16. Soil og bunnrør	2 000 000	2039
17. Varmtvannstanker	100 000	2039
18. Porttelefonprosjekt	140 000	2039
19. Nye vinduer (utskiftning av de fra 2019)	600 000	2054

Beskrivelse av tiltak:

1. Bygningsmessige bevegelser			
Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
Setningsskader	Målinger		
Tiltak			
Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
Uavklart	Uavklart	Pågående målinger	2025

2. Nytt tak			
Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
	Se tilstandsrapport		
Tiltak			
Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
Ny takstein + lekting + tekke	1 700 000	Bør se på nytteverdien av solcellepanel. nytteverdien er foreløpig svært usikker, ut i fra oslo kommunes solkart kunne vi fått inn ca 12500kwh per år på to av fire flater. De to andre flatene er uegnet.	2024

3. Oppgang inklusiv trapp			
Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
Vegger i oppgang + gulv etasjeskiller.	Masse sprekker, noe bom i puss.		
Tiltak			
Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år

Overflatebehandling. Maling og sparkling av sprekker.	20 000	Gitt at vi kan gjøre litt selv. Kan vi gjøre noe av dette på dugnadsbasis? I så fall, antatt kostnad, 20 000. Hvis ikke, 200 000, og mulig det forskyves.	2025
---	--------	---	------

4. Portrommet lokal utbedring			
Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
Dekke av trepanel. asfaltert lag oppå.	Hull i asfalt og noe råte i treverk.		
Tiltak			
Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
felle inn ny og friskt treverk. Nytt dekke.	40 000	Trenger vi å bruke asfalt på nytt? Er det lurt å fundamentere bedre?	2026

5. Brannvegg i kjeller			
Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
Mangler en siste brannvegg nede i kjeller som vil gjøre a og b seksjon helt seksjonert. Ikke pålagt.	ikke relevant.		
Tiltak			
Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
Sette opp brannvegg.	25 000		2026

6. Entredører			
Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
Entredører inn til leilighetene	Sprekkdannelse i karm. skjeve dører. Strengt tatt		

	ikke brannsikre, Går på HMS.		
Tiltak			
Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
Nye entredører og nye karm.	380 000	Sees i sammenheng med bevegelser i gården. Vurderer av HMS grunner om det skal gjøres midlertidig tiltak, eller bytte ut dørene tidligere, men dette må som sagt sees i sammenheng med resultater fra setningsbolter.	2027

7. Rustbehandling balkong			
Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
Balkonger står på noen bjelker som bærer i horisontal retning.	Noe rust i bærende konstruksjon under balkongene.		
Tiltak			
Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
Rustbehandle og lakkere på nytt.	135 000	Trenger alle rustbehandling, eller bare noen? Alle må lakk. Vurderer bedre løsning på avrenning. Vurderer om vi kan male rekkverk (se tiltak løpende vedlikehold), i forbindelse med rustbehandling balkong.	2027

8. Balkongdører			
Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
12 dører. satt inn i 2000.	Noe utette dører, noe skjevheter.		
Tiltak			

Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
Bytte ut dører.	150 000	Sees i sammenheng med entredører.	2027

9. Låsprosjekt

Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
26 sylindere.	Ikke kontroll på nøkler.		
Tiltak			
Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
Bytte ut alle sylindere.	80 000	Bør samkjøres med dørprosjekt. I hvert fall skifte av alle fellesdører, og evt. leilighetsdører. Entredørslås er i utgangspunktet den enkeltes ansvar, men det bør vurderes føringer eller evt. omfordeling av ansvar.	2027

10. Elarbeid opprydding

Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
	Mye gamle ledninger som ikke er i bruk.		
Tiltak			
Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
Etablere kanaler som beskytter ledningene og skjuler bedre. Fjerne gamle ledninger som ikke er i bruk. Termografering av ledninger.	150 000	Avklare med beboere om tiltak bør gjøres internt i leiligheter også, og eventuelt om man ønsker at sikringsskapet bør flyttes ut. Smeltesikringer som bør byttes ut?	2032

11. Utvendig fasade

Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
Sist malt ca 1997. ruglete murpuss.	Noe slitasje punktvis. Noe sprekkdannelser. Noe bom i pussen lokalt. Bør males.		
Tiltak			
Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
lokal utbedring av murpuss og sprekker. Oppmaling av fasade.	1 000 000	Ingen avklaringsbehov	2034

12. Sikre fall og spyling av kum i baggården

Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
kum i baggården. Flytende dekke, en del ujevnheter. Noe vannansamling enkeltvis.	til tider vannansamling inntil husvegg.		
Tiltak			
Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
ta opp dekke, planere noe og legge på nytt dekke. Kan kanskje gjenbruke det gamle. kontroll av kum	60 0000	burde det legges heller hele veien ut i portrommet? Kontroll av kum er kanskje en kommunal oppgave.	2034

13. Nye vinduer i L0102 + vinduer over balkongdører

Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
Vinduer fra 2002 over balkongdører og i leilighet L0102. 12 vinduer over balkong. 7 vinduer i leilighet L0102.	Ingen observasjoner på nåværende tidspunkt. levetid ca 30 år.		
Tiltak			

Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
nye vinduer.	150 000		2034

14. Maling av vinduer			
Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
Maling av vinduer som ble satt inn i 2019			
Tiltak			
Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
Maling av alle vinduer utvendig. inn med stillas osv.	150 000	antageligvis 2034, må kanskje fremskyndes med 5 år.	2034

15. Rørfornyng			
Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
Aller rør som bærer vann frem til leiligheter.	Virker ok ifølge rørlegger. Viser til forenklet tilstandsvurdering.		
Tiltak			
Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
Utskifting av stiger. Fra vanninntak til forgreining inn til leilighet.	500 000	Kartlegge tilstand i de enkelte leiligheter. Står noe om dette i salgsoppavene.	2035

16. Soil og bunnrør			
Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
Soil og bunnrør i gulv. Ble med stor sannsynlighet	Under befaring med rørlegger og byggkyndig så vurderes soil		

skiftet under byfornyelsen i 1986.	og bunnrør som tilfredsstillende.		
Tiltak			
Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
Ikke aktuelt på nåværende tidspunkt	2 000 000	Hente inn tilstandsvurdering for å verifisere. Viktig at dette landes godt frem i tid.	2039

17. Varmtvannstanker			
Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
felles beredere fra 2012. står nede i kjeller.	Ingen mangler per dags dato. Ifølge rørlegger er det ikke unormalt at de holder ca 25 -30 år.		
Tiltak			
Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
Installere nye beredere.	100 000		2039

18. Porttelefonprosjekt			
Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
installert i 2018. antatt levetid på 25 år.	ingen observasjoner av betydning		
Tiltak			
Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
Ny porttelefon.	140 000		2039

Utskiftninger av vinduer fra 2019			

Beskrivelse av objekt	Observasjoner ved kontroll		
Nye vinduer i 2019.	levetid ca 30 år. ikke aktuelt med ytterligere beskrivelse på nåværende tidspunkt		
Tiltak			
Beskrivelse av tiltak	Kostnadsestimat	avklaringsbehov?	Planlagt år
Nye vinduer.	600 000		2054

Løpende vedlikehold:

Objekt	Kostnadsestimat	Intervall
Hjørnestein mm.	25 000	engangs
stoppekraner små	20 000	engangs
piperens/feier	0	4.år
PARAPETER + BESLAG + DUESIKRING + SKJERM	70000	engangs
Maling av rekkverk på balkonger	5000	engangs/egeninnsats
lokale midlertidig tiltak av dører	15000	3.år
Tetting av ark + takvindu loftsleilighet	30000	engangs
Årskontroll brann	5000	årlig
Beskjæring av tre	35000	3.år
Gruppeskift batteri	35000	3.år
Rens av takrenner	8000	3.år
dørpumper/låser	5000	årlig
Skifte utvendig kran bakgård	700	engangs
Belysning trappeoppgang, loft og portrom	60000	engangs
Vurdere utbedring av varmekabler og vannrør første etasje	15000	engangs

Potensielle tiltak til vedlikeholdsplan ved revidering av plan

Ventilasjon
murpuss i kjeller
kablet brannanlegg
belysning i bakgården, trappeløp og loft
se på mulighet for å bygge et rom under portrommet
utbedring av bakgård (herunder benk, stakittgjerde, pizzaovn, evt. andre tiltak for å øke trivsel).
utbedring av ventilasjon til bad
ventilering av kjeller
Sykkelparkering
Vurdere heis - se støttetiltak fra Oslo kommune.
Veksthus
Felles verktøysett på deling
Piperehabilitering (på lang sikt).

Vedlegg:

- Grunnundersøkelse fra 1985
- Befaring med Romerike Geoteknikk
- Tilstandsrapport på taket fra Næss blikk og tak AS

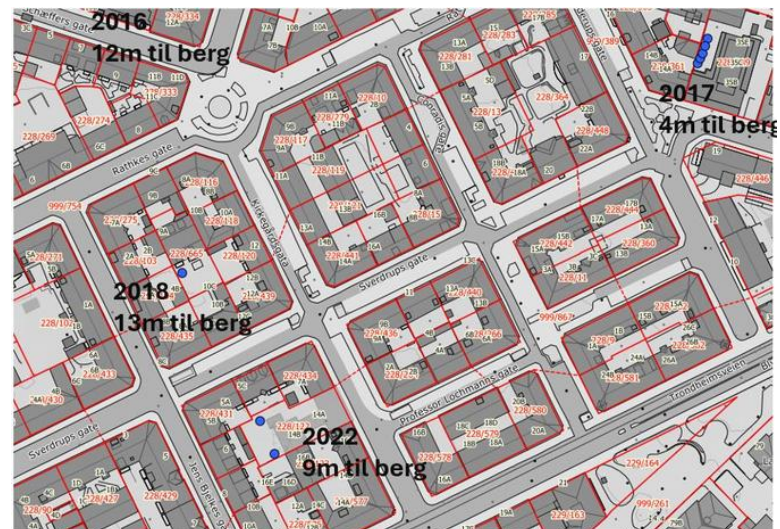
Geoteknikk Conradisgate 8 - kort fagnotat 2024-01-05

Hei,

Takk for dagens befaring – 05. januar 2024

Slik jeg har kommunisert tidligere er det en vanskelig og krevende prosess å utrede faktiske årsaker til setninger. Setninger kan skyldes veldig mange faktorer og i ulik grad. Det kan ofte være hensiktsmessig å vurdere om setningene er levelige og om de har stabilisert seg i stedet. Noen tips og vurderinger følger under:

1. Vi observerer betydelige sprekker i trappegangen som ser ut til å tilte vekk fra resten av bygget.
2. Ut i fra det dere beretter har setningene akselerert i de seneste år, noe som tyder på en ytre triggende faktor fra de seneste årene som årsak.
3. Dere må gjerne fortsette å dokumentere/måle bevegelser/sprekker i eget regi.
4. Anbefaler å engasjere et oppmålingsfirma til å installere setningsbolter og måle x,y,z (spesielt z) i en rekke punkter. Her kan dere prøve Hogne Oppertud fra Norconsult. Det anbefales oppmåling hver 3. måned i ett år, dermest hver 6. måned inntil en ser utføring av deformasjoner. Setningsboltene bør settes på bærende konstruksjon, og gjerne både i områder som en vet beveger seg, men også noen få i områder hvor en tror bygget står stille.
5. Det er vanlig å engasjere taksmann som vurderer oppståtte skader mtp. konstruksjonssikkerhet. Skadene som har oppstått er ikke akkurat små.
6. Dere kan høre med forsikringselskapet dere ift. om de er villig til å dekke kostnader.
7. Dere bør vurdere å få installert grunnvannsmålere gjennom f.eks. Romerike Grunnboring eller andre for å overvåke grunnvannsutviklingen med tiden (kontinuerlig logger). Dette vil gi en god oversikt dersom en ønsker å «angripe» energibrønninstallatører.
8. Det er i 2016, 2017, 2018 og 2022 installert energibrønner rundt omkring. Disse kan ha bidratt til å senke grunnvannet, som igjen gir setninger i områder. Dybde til berg går fra ca. 4m i nordøst til 13m i sørvest. Hvordan fjellet er lokalt under deres bygg har jeg ikke vurdert.
9. Øvrig informasjon om grunnforholdene lokalt kan kanskje fremskaffes via NADAG eller Oslo kommune.

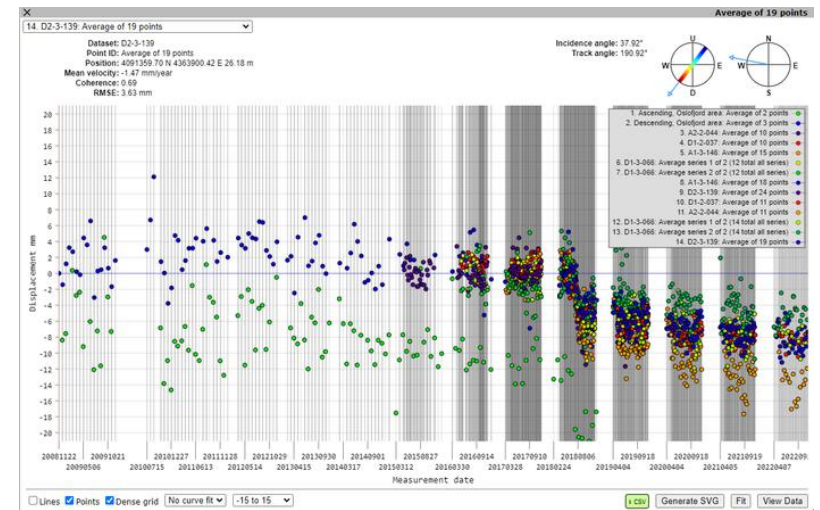


10. Det kan være øvrige grave- og fundamenteringsarbeider i nabolaget (kanskje i en radius 100-300m) som kan ha bidratt til evt. grunnvannssenkning i området.
11. Det kan i prinsippet være lokale VA-ledninger som er ødelagte og som kan gi utvasking av løsmasser, som igjen gir setninger.
12. Det store treet i bakgården tror vi ikke er skyldig i setningsskadene.
13. HANS. øvrig overvannsproblematikk eller økt nedbør tror vi ikke er skyldig i skadene, selv om vi ikke direkte kan utelukke det. I så fall må drengssystemer etc. gjennomgås/undersøkes.
14. Satellitmålinger av bevegelser i området tilsier at det fra ca. 2018 registreres setninger i området, og at det er pågående setninger fortsatt, bortimot 2cm fra 2018 og frem til nå. Mot Conrads gate 4 og 6 ser vi samme trenden, men her er setningene ca. 4cm. Har dere noe felles infrastruktur/VA med CG4-6 som kan være defekt?
15. Satellitmålinger av bevegelser i områder hvor det har blitt installert energibrønner viser relativt små deformasjoner, noe som reduserer sannsynligheten for at det er energibrønnene som skulle være årsak til skadene allikevel.

Hører fra dere om dere ønsker videre bistand.



Ismail Aricigil
Geoteknisk leder, M.Sc.
Mob +47 48 35 28 24
Til +47 64 80 85 00





NÆSS BLIKK OG TAK AS
Fjellveien 6
1963 FOSSE

Telefon: 67228604

Prosjektnr: 345
Prosjektnavn:
Conradsgate 8 b

Sjekkliste Takrapport Skråtak

Kommentarer til listen:
Vår anbefaling er å legge om hele taket, minimum på innersiden av gården for å kunne sikre at det holder i henhold til våre garantier. Totalt sett så er takets levetiden oppbrukt, så derfor er anbefalt å legge om hele taket.

OK = Godkjent, IR = Ikke relevant, Avvik = Registrert avvik

Listepunkt:	Type:	Kommentarer:	OK IR	Avvik Vedl. nr.:
Oversiktsbilder				
			<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik 1, 2, 3 4, 5, 6, 7, 8
Takrenner				
Skjøter	Ikke kontrollert		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
		Trygve Vik-Andersen... 09.01.24 13:11		
Står takrenner fulle av vann	Ikke kontrollert		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
		Trygve Vik-Andersen... 09.01.24 13:11		
Er takrenner fulle av smuss fra takstein	Ikke kontrollert		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
		Trygve Vik-Andersen... 09.01.24 13:11		
Nedløp				
Nedløpsrør	Ikke kontrollert		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
		Trygve Vik-Andersen... 09.01.24 13:11		
Yttertak				
Tilstand	Taket er gammelt. takstein og beslag er slitt. På deler av taket er også beslag blitt erstattet med vakaflex som er tettebånd.		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
		Trygve Vik-Andersen... 01.02.24 11:19		
Er det synlige feil på yttertak	Overflaten på taksteinen er slittvekk og det trekker fukt igjennom taksteinen. Overganger rundt gjennomføringer er dårlig, det er noe knekt stein i gradrenner.		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik 9, 10
		Trygve Vik-Andersen... 09.01.24 13:11		
Møne	Det er brukt pvc til å forsøke å tette rundt gjennomføringer på møne		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik 11
		Trygve Vik-Andersen... 09.01.24 13:11		
Vindskier / Grat			<input type="checkbox"/> OK <input checked="" type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
		Trygve Vik-Andersen... 09.01.24 12:35		
Gradrenner / skott renner	Gradrenna er utført i sveiseapp, det er en spreker i pappen foran pipa. Skottrenna er utført i blikk under med sveiseapp oppå på den fete delen og blikk på resten. Det er dårlige overganger mellom skottrennene.		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik 12, 13, 14, 15, 16, 17
		Trygve Vik-Andersen... 09.01.24 13:11		
Skorstein				



NÆSS BLIKK OG TAK AS
Fjellveien 6
1963 FOSSE

Telefon: 67228604

Prosjektnr: 345
Prosjektnavn:
Conradsgate 8 b

Pipebeslag	Pipe på gavl er avslutning mot gavl utført med mot skjøt. Piper på møne er det forsøkt tettet med pvc.		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik 18, 19, 20, 21
		Trygve Vik-Andersen... 09.01.24 13:11		
Takhatt				
Luftehatter	Dårlig utførsel mellom luftekasse og pipe i gradrenna. Luftehatt på gavl er det mot skjøt på bakstykket, det er tettet med pvc rundt luftehatten.		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik 22, 23, 24
		Trygve Vik-Andersen... 09.01.24 13:11		
Soil gjennomføring	Er ikke ført over tak i luftehatten. Kondenserer inne i luftehatt		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik 25
		Trygve Vik-Andersen... 09.01.24 13:11		
Blysoiler				
Blysoiler			<input type="checkbox"/> OK <input checked="" type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
		Trygve Vik-Andersen... 09.01.24 12:46		
Takvindu				
Overlys / velux	Beslag har flasket og begynt og ruste. Overgang mot møne er tettet med pvc		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik 6
		Trygve Vik-Andersen... 09.01.24 13:11		
Beslag				
Overgangsbeslag vegg/tak	Brann gavl er utført med presskant mot nabogård i stede for slissbeslag. pipe og luftehatt på gavl er dårlig utført.		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik 20
		Trygve Vik-Andersen... 09.01.24 13:11		
Takterrasser				
Takterrasser	Renne bak terrasse er dårlig (se gradrenne/skottrenner)		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
		Trygve Vik-Andersen... 01.02.24 11:19		
Undertak				
Søyfer og lekter	Det er tydelige fuktmerker på søyfer og lekter. søyfer lekter har råtnet på kontroll punkt.		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik 26, 27, 28
		Trygve Vik-Andersen... 09.01.24 13:11		
Underlagspapp	Det er tydelige fuktmerker på underlagspapp		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
		Trygve Vik-Andersen... 09.01.24 13:11		
Undertak			<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
Lufting				
Lufting	Ikke kontrolert		<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik
		Trygve Vik-Andersen... 09.01.24 13:11		
Annet				
Annet			<input type="checkbox"/> OK <input type="checkbox"/> IR	<input type="checkbox"/> Avvik



NÆSS BLIKK OG TAK AS
Fjellveien 6
1963 FOSSER

Telefon: 67228604

Prosjektnr: 345
Prosjektnavn:
Conradisgate 8 b



1 (IMG_4368.jpeg)

Kommentar:
Oversiktsbilde

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt:

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:13
Tatt: 12.12.2023 12:15



2 (IMG_4367.jpeg)

Kommentar:
Oversiktsbilde

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt:

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:13
Tatt: 12.12.2023 12:15



3 (IMG_4370.jpeg)

Kommentar:
Oversiktsbilde

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt:

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:13
Tatt: 12.12.2023 12:15



NÆSS BLIKK OG TAK AS
Fjellveien 6
1963 FOSSER

Telefon: 67228604

Prosjektnr: 345
Prosjektnavn:
Conradisgate 8 b



4 (IMG_4371.jpeg)

Kommentar:
Oversiktsbilde

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt:

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:13
Tatt: 12.12.2023 12:15



5 (IMG_4372.jpeg)

Kommentar:
Oversiktsbilde

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt:

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:13
Tatt: 12.12.2023 12:15



6 (IMG_4398.jpeg)

Kommentar:
Oversiktsbilde

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt:

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt: Overlys / velux
Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:13
Tatt: 12.12.2023 12:39



NÆSS BLIKK OG TAK AS
Fjellveien 6
1963 FOSSER

Telefon: 67228604

Prosjektnr: 345
Prosjektnavn:
Conradisgate 8 b



7 (IMG_4369.jpeg)

Kommentar:
Oversiktsbilde

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt:

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:13
Tatt: 12.12.2023 12:15



8 (IMG_4352.jpeg)

Kommentar:
Overgang mellom gesimsrenne-takstein

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt:

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:06



9 (IMG_4377.jpeg)

Kommentar:
Takstein trekker gjennom fukt

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt: Er det synlige feil på yttertak

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:21



NÆSS BLIKK OG TAK AS
Fjellveien 6
1963 FOSSER

Telefon: 67228604

Prosjektnr: 345
Prosjektnavn:
Conradisgate 8 b



10 (IMG_4393.jpeg)

Kommentar:
Fuktmerker på baksiden av takstein

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt: Er det synlige feil på yttertak

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:33



11 (IMG_4397.jpeg)

Kommentar:
Dårlig løsning på mone.

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt: Mone

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:39



12 (IMG_4395.jpeg)

Kommentar:
Spekk i takappen foran pipen som står i gradrennen

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt: Gradrenner / skott renner

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:38



NÆSS BLIKK OG TAK AS
Fjellveien 6
1963 FOSSER

Telefon: 67228604

Prosjektnr: 345
Prosjektnavn:
Conradisgate 8 b



13 (IMG_4394.jpeg)

Kommentar:
Bilde tatt foran pipen som står i gradrennen

Sjekkliste: Takrapport Skråtak

Listepunkt: Gradrenner / skott renner

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:37



14 (IMG_4396.jpeg)

Kommentar:
Toppen av papp-gradrennen

Sjekkliste: Takrapport Skråtak

Listepunkt: Gradrenner / skott renner

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:39



15 (IMG_4358.jpeg)

Kommentar:
Overgang mellom skottrenne og gesimsrenne

Sjekkliste: Takrapport Skråtak

Listepunkt: Gradrenner / skott renner

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:11



NÆSS BLIKK OG TAK AS
Fjellveien 6
1963 FOSSER

Telefon: 67228604

Prosjektnr: 345
Prosjektnavn:
Conradisgate 8 b



16 (IMG_4356.jpeg)

Kommentar:
Overgang mellom skottrenne og gesimsrenne

Sjekkliste: Takrapport Skråtak

Listepunkt: Gradrenner / skott renner

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:08



17 (IMG_4357.jpeg)

Kommentar:
Overgang mellom skottrenne og gesimsrenne

Sjekkliste: Takrapport Skråtak

Listepunkt: Gradrenner / skott renner

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:10



18 (IMG_4383.jpeg)

Kommentar:
Dårlige løsninger rundt piper på møne, ikke tett

Sjekkliste: Takrapport Skråtak

Listepunkt: Pipebeslag

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:25



NÆSS BLIKK OG TAK AS
Fjellveien 6
1963 FOSSER

Telefon: 67228604

Prosjektnr: 345
Prosjektnavn:
Conradisgate 8 b



19 (IMG_4384.jpeg)

Kommentar:
Ikke en tett løsning i overgangen mellom papp-pipa
Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt: Pipebeslag

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:26



20 (IMG_4388.jpeg)

Kommentar:
Bilde tatt mot nabogården på (pipe o luftehatt)
Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt: Pipebeslag

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt: Overgangsbeslag vegg/tak
Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:30



21 (IMG_4390.jpeg)

Kommentar:
Dårlig utførelse, overlappen på beslagen ligger feil
Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt: Pipebeslag

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:30



NÆSS BLIKK OG TAK AS
Fjellveien 6
1963 FOSSER

Telefon: 67228604

Prosjektnr: 345
Prosjektnavn:
Conradisgate 8 b



22 (IMG_4361.jpeg)

Kommentar:
Luftekasse som sitter bak pipe.
Dårlig utførelse mellom luftekasse-pipe, avtrekk fra bad
kondenserer inne i luftekassen.
Knekt stein i gradrenne

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt: Luftehatter

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:13



23 (IMG_4362.jpeg)

Kommentar:
Dårlig overgang mellom luftekassen og pipen
Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt: Luftehatter

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:13



24 (IMG_4389.jpeg)

Kommentar:
Motskjet på luftehatten
Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt: Luftehatter

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:30



NÆSS BLIKK OG TAK AS
Fjellveien 6
1963 FOSSER

Telefon: 67228604

Prosjektnr: 345
Prosjektnavn:
Conradisgate 8 b



25 (IMG_4363.jpeg)

Kommentar:
Avtrekk fra bad

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt: Soil gjennomføring

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:13



26 (IMG_4374.jpeg)

Kommentar:
Kontroll av undertak, tydelig fuktmerke på undertak under sløyfa

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt: Sløyfer og lekter

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:21



27 (IMG_4375.jpeg)

Kommentar:
Fukt rundt sløyfe

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt: Sløyfer og lekter

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:21



NÆSS BLIKK OG TAK AS
Fjellveien 6
1963 FOSSER

Telefon: 67228604

Prosjektnr: 345
Prosjektnavn:
Conradisgate 8 b



28 (IMG_4349.jpeg)

Kommentar:
Undertak (antydning til fukt, lekten har råtnet)

Sjekkliste: Takrapport Skråtak
Listepunkt: Sløyfer og lekter

Lastet opp av: Alexander Johansson, 08.01.2024 16:16
Tatt: 12.12.2023 12:06

GRUNNUNDERSØKELSE

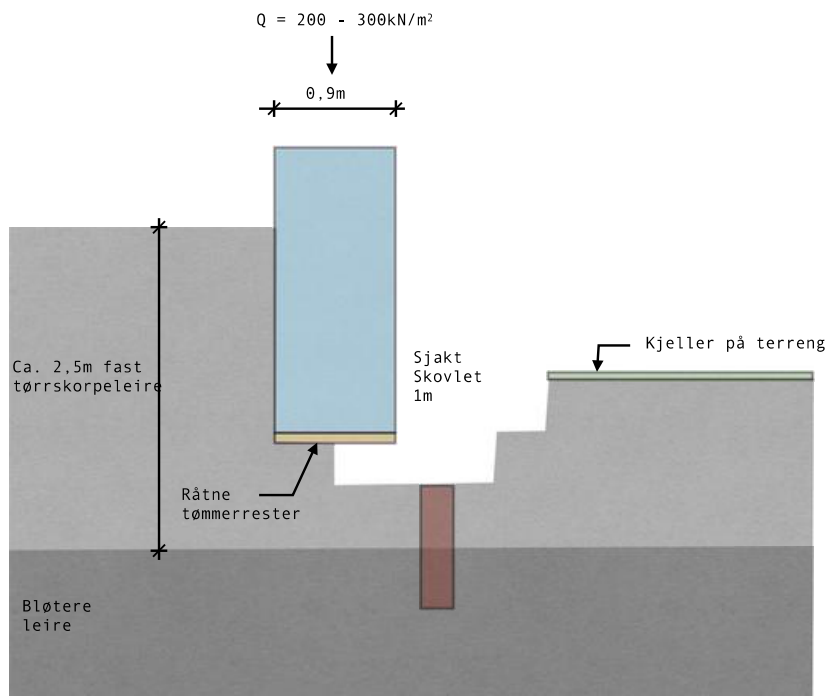
Det vises til NGI's befaring den 13. august 1985 hvor fundamentene ble undersøkt i 3 oppgravede sjakter. Utifra observasjoner i sjaktene og én skovelboring er det i tegningen vist et typisk snitt gjennom fundament, samt jordprofil.

Fundamentene er smale slik at belastningen på grunnen er meget stor, 200 - 300 kPa. Grunnens bæreevne er sannsynligvis av samme størrelsesorden, noe som tilsier at det er mobilisert skjærspenninger opp imot leiras skjærstyrke.

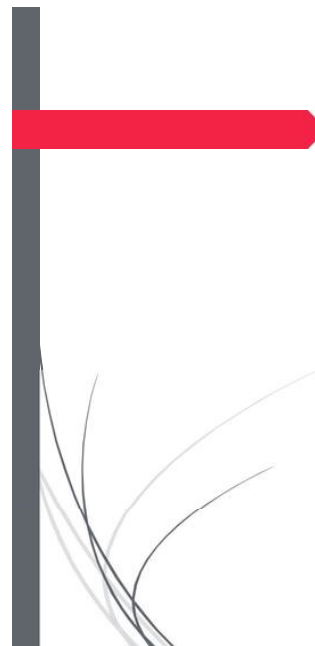
De råtne tømmerrestene under fundamentene tyder på at grunnvannstanden har vært lavere enn fundamentnivået i lengre tid.

Setningene av bygget har hovedsakelig vært konsolideringssetninger (vannutpressing) i grunnen. Beregninger viser at disse setningene kanskje kan ha vært så store som 20 cm. Laget av trematerialer under fundament har trolig opprinnelig vært 10 - 15 cm tykt og er i forbindelse med forråtnelsen blitt redusert til ca. 6 - 7 cm.

Sannsynligvis er konsolideringssetningene ferdige. Sekundærsetninger i form av kryp (deformasjoner i leirpartiklene) kan fremdeles pågå, men i langt mer beskjeden grad. I løpet av en 30-års periode anslås sekundærsetningene til 2 - 4 cm. Disse forventes å bli noenlunde jämt fordelt. Trerestene synes å være noe friskere ved en av sjaktene. Ytterligere forråtnelse kan de neste 30 år bjådra med maks. 2-3 cm. Forråtnelsen vil i så fall variere langs fundamentene, noe som kan resultere i noe setningsdifferanser.



Oppdatert: 22. august 1985



Framskrivninger av gårdens økonomi

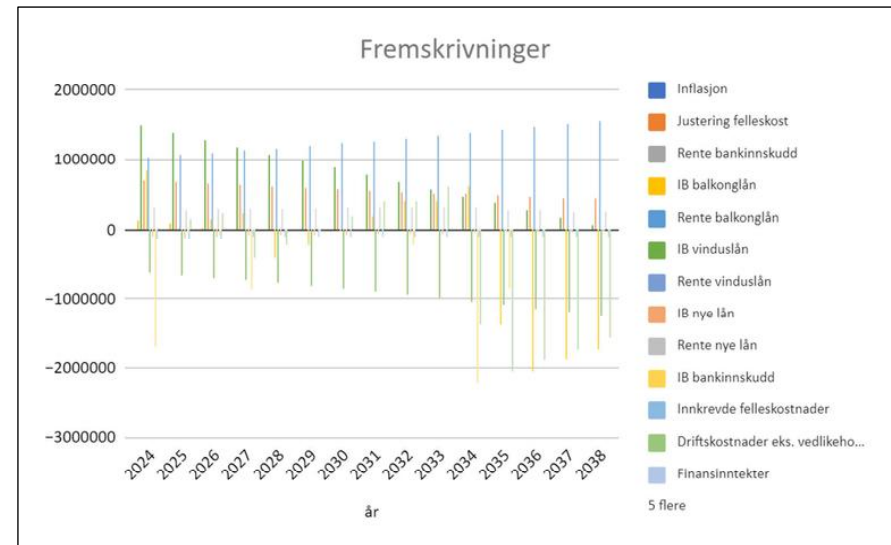
Som en del av arbeidet med vedlikeholdsplanen har styret sett et behov for å etablere et regneark for økonomistyringen i gården. Dette for å redusere risikoen for større og uforutsette økninger i felleskostnad når eventuelle tiltak blir igangsatt.

Arket beskriver hvordan tiltakene som beskrevet i vedlikeholdsplanen påvirker gårdens økonomi fremover, er inflasjonsjustert, og legger til grunn en 3% årlig økning i felleskostnader.

Framskrivningene legges kun ved for kontekst til vedlikeholdsplan slik at alle beboere kan se helhetlig på hva eventuelle tiltak betyr for gårdens økonomi. Finansiering av fremtidige tiltak vil bli grundig diskutert ved senere anledning og vil da være gjenstand for høring.

Framskrivninger

År	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Inflasjon	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Justering felleskost	6%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Rente bankinnskudd	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%	1,2%
Rente lån	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%	5,5%
IB balkonglån	123 101	76 716	30 331												
Rente balkonglån	3,33%	3,33%	3,33%												
IB vinduslån	1 489 369	1 387 775	1 286 187	1 184 587	1 082 997	981 399	879 805	778 211	676 617	575 023	473 429	371 835	270 241	168 647	67 053
Rente vinduslån	5,95%	5,70%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
IB nye lån	700 000	676 667	654 111	632 307	611 230	590 856	571 161	552 122	533 719	515 928	498 730	482 106	466 035	450 501	435 484
Rente nye lån	5,85%	5,70%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
IB bankinnskudd	849 090	21 762	141 858	233 573	-423 298	-222 728	-17 311	192 095	404 552	397 429	610 096	-1 392 821	-2 064 826	-1 895 639	-1 731 396
Innkrevde felleskostnader	1 035 432	1 066 495	1 098 490	1 131 445	1 165 388	1 200 349	1 236 360	1 273 451	1 311 654	1 351 004	1 391 534	1 433 280	1 476 278	1 520 567	1 566 184
Driftskostnader eks. vedlikehold	-637 012	-668 863	-702 306	-737 421	-774 292	-813 007	-853 657	-896 340	-941 157	-988 235	-1 037 627	-1 089 507	-1 143 982	-1 201 181	-1 261 240
Finansinntekter	10 594	272	1 770	2 914	-5 281	-2 779	-216	2 397	5 048	4 959	7 612	-17 378	-25 763	-23 652	-21 602
Finanskostnader	-99 809	-120 275	-98 043	-90 845	-84 711	-78 613	-72 548	-66 517	-60 517	-54 548	-48 608	-42 697	-36 814	-30 957	-25 127
Est. resultat før vedlikehold	309 205	277 629	299 911	306 093	301 103	305 951	309 939	312 991	315 028	313 200	312 913	283 698	269 720	264 777	258 214
Vedlikehold	-1 700 000	0	-21 000	-71 663	-862 431	0	0	0	-221 618	0	7	-855 170	0	0	0
Avdrag på lån	-136 533	-136 533	-136 533	-100 533	-100 533	-100 533	-100 533	-100 533	-100 533	-100 533	-100 533	-100 533	-100 533	-100 533	-100 533
UB bankinnskudd	21 762	141 858	233 573	-423 298	-222 728	-17 311	192 095	404 552	397 429	610 096	1	-2 064 826	-1 895 639	-1 731 396	-1 573 715



Fullmakt

Navn: _____

Ovennevnte har fullmakt etter borettslagsloven § 7-3 til å stemme for meg på generalforsamling i Borettslaget Conradsgate 8 den 22.05.2024

Navn: _____

Adresse: _____

Andelseier av leilighet nr: _____

Signatur: _____

----- (klipp her) -----

Navneseddel

Fyll inn forespurte opplysninger på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk blokkbokstaver.

Andelshavers navn: _____

Adresse: _____

Andelsnummer: _____

Mailadresse: _____

Tlf.nr: _____

På generalforsamlingen kan andelshaver og ektefelle / samboer møte, men bare med en stemmerett for en andel.

159 - Borettslaget Conradsgate 8
 Protokoll ordinær generalforsamling 2024

Dato: 22.05.2024 kl. 19:00

Sted: Leiligheten til Anette og Sander, Oppgang B, 3. etg.
 Conrads gate 8 B, 0559 Oslo

1. Konstituering

- a. Status fram møte
 - b. 8 Andeler: Sander/Anette, Johan Magnus, Andrea/Alexander, Lisa, Even, Malin, Eirik, Sindre
- b. Godkjenning innkalling
 - a. Ingen innvendinger: Godkjent
- c. Valg av referent
 - a. Sindre Gulseth
- d. Valg av møteleder
 - a. Sander Bergh
- e. Valg av protokollunderskrivere
 - a. Even Sandøy Nærum & Andrea Wleugel
- f. Valg av tellekorps
 - a. Alexander Da Silva og Lisa Dahl
- g. Godkjenning av dagsorden
 - a. Godkjent

2. Årsmelding, revisors beretning og årsregnskap 2023

Revisors beretning er kun til orientering og skal ikke godkjennes. Årsmelding og årsregnskap 2023 skal godkjennes

Forslag til vedtak:

- Styrets årsmelding 2023 godkjennes
- Årsregnskap 2023 godkjennes
- Revisors årsberetning 2023 tas til etterretning

Enstemmig godkjent

3. Vedlikeholdsplan

Arbeidsgruppen orienterte om arbeidet rundt vedlikeholdsplanen som er utarbeidet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar styrets orientering til etterretning og gir styret støtte til å jobbe videre med vedlikeholdsplanen og kartlegge de finansielle sidene ved denne. I den videre prosess skal beboerne gis mulighet til innspill før det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i løpet av høsten der målet er å vedta en vedlikeholdsplan.

Enstemmig godkjent

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret for perioden 2022/2023 var satt til kr 35 000,-
 Styret foreslår at styrehonoraret holdes likt for perioden 2023/2024

Forslag til vedtak: Styrets forslag godkjennes.

Enstemmig godkjent

5. Valg av styremedlemmer

Dagens styre består av følgende personer:

Verv	Navn	Valgt
Styreleder	Sander Bergh	2023-2024
Styremedlem	Sindre Gulseth	2022-2024
Styremedlem	Johan-Magnus Haakstad	2023-2025
Varamedlem	Alexander Da Silva	2023-2024
Varamedlem	Lisa Dahl	2023-2024

Det skal velges 1 styreleder, 2 varamedlemmer, og 1 styremedlem.

Styret foreslår at Alexander Da Silva velges som styremedlem.

Styret foreslår at Lisa Dahl velges som varamedlem.

Styret foreslår at Sindre Gulseth velges som varamedlem.

Sander Bergh ble valgt enstemmig som styreleder tom. 2025.

Det skal velges 1 styremedlem.

Alexander Da Silva er valgt enstemmig som styremedlem tom. 2025.

Det skal velges 2 varamedlemmer.

Sindre Gulseth ble valgt enstemmig som varamedlem tom. 2025.

Lisa Dahl ble valgt enstemmig som varamedlem tom. 2025.

Nytt styre består av følgende personer:

Verv	Navn	Valgt
Styreleder	Sander Bergh	2024-2025
Styremedlem	Alexander Da Silva	2024-2025
Styremedlem	Johan-Magnus Haakstad	2023-2025
Varamedlem	Sindre Gulseth	2024-2025
Varamedlem	Lisa Dahl	2024-2025

5. Avslutning

Generalforsamlingen avsluttet 20:50

Styret i Borettslaget Conradsgate 8

159 - Protokoll...

Name	Date	Name	Date
Wleügel, Andrea Fani	2024-05-31	Bergh, Sander	2024-05-29

Identification

 Wleügel, Andrea Fani

Identification

 Bergh, Sander

Name	Date
Nærum, Even Sandøy	2024-06-05

Identification

 Nærum, Even Sandøy



STYRETS ÅRSMELDING 2023 BORETTSLAGET CONRADISGATE 8

ORG NR 952 762 206

Styrets årsmelding 2023 for Borettslaget Conradisgate 8

I. GENERELLE OPPLYSNINGER

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 952 762 206, ligger i bydel Grünerløkka i Oslo og har bygningsadresse Conradis gate 8 A og B, 0559 Oslo.

Borettslaget består av 17 andelseiligheter.

Borettslaget har for tiden ingen ansatte men følger arbeidsmiljølovens bestemmelser der dette er relevant.

VAKTMESTERTJENESTE / RENGJØRINGSTJENESTE

Borettslaget har ingen avtale om vaktmestertjenester. Oppgavene knyttet til rydding/kosting/rengjøring av bakgård, lyspærskifting, snømåking, daglig ettersyn med port, inngangsdører, loft- og kjellerdører, søppelcontainere og ukentlig tilsyn med felles lofts- og kjeller områder utføres på dugnad på omgang mellom andelseierne.

Borettslaget har avtale med Ren Service AS (tidligere Alliansen Renhold) for trappevask. Rengjøringen skjer en gang pr uke.

Borettslaget har avtale om rengjøring av matter med Leko Matter AS. Rengjøringen skjer en gang pr måned.

KABEL-TV OG BREDBÅND

Borettslaget har avtale med GlobalConnect (tidligere HomeNet AS) som leverandør av kommunikasjonstjenester. GlobalConnect leverer internett via fiber til alle leilighetene, med valgfrie TV-pakker som tillegg.

II. TILLITSVALGTE

Styret har etter generalforsamlingen 9. mai 2023 bestått av følgende personer:

Navn:

Styreleder	Sander Bergh	periode 2023-2024
Styremedlem	Sindre Gulseth	periode 2023-2024
Styremedlem	Johan-Magnus Haakstad	periode 2023-2025

Varamedlem	Lisa Blakstad Dahl	periode 2023-2024
Varamedlem	Alexander Da Silva	periode 2023-2024

styret@conradisgate.no

III. STYRETS ARBEID

A. Møtevirksomhet

Styret har hatt 3 styremøter siden generalforsamlingen 2023 i tillegg til hyppig kontakt og koordinering. Vi har også organisert arbeidet gjennom en «arbeidsgruppe vedlikehold» med Sander, Johan Magnus og Alexander. Lisa har bidratt særlig med økonomi spørsmål, regnskap, budsjett og finansiering

Årlig dugnad ble gjennomført 10.05.2023. Vellykket, med grilling og sosialt samvær mye av tiden.

Julegløgg i bakgården har blitt en tradisjon – i 2023 som i 2022 og 2021 - i heller dårlig vær. Men koselig for de få som møtte frem den 18. desember.

Styret har også i 2023 (og utover sen vinteren og tidlig vår 2024) jobbet mye med å videreutvikle og konkretisere en vedlikeholdsplan. I tillegg har vi hatt en del løpende vedlikehold. Mest arbeidskrevende var utbedring av skader etter lekkasje fra takterrasse L0101 vår- og sommer 2023.

Andelseiere og beboere er orientert om dette arbeidet gjennom styrets utsendelse av fire utdypende «status-eposter» av hhv. 12.06.2023, 13.11.2023, 12.02.2024 og 03.05.2024. Interesserte kan få disse e-postene tilsendt påny ved å kontakte styret.

B. Vedlikeholds-/oppgraderings historikk. Hovedpunkter

- 2023 Utskifting/modernisering av belysning i kjelleren.
- 2022 Internett/TV lagt om fra Telenor/Canal Digital kabel-TV til fiberkabel v/ Fibber, via HomeNet (nå GlobalConnect).
- 2021 Nytt stakittgjerde i bakgård og installasjon av ny liten treport.
- 2020 Utskifning av dørcalling anlegg.
- 2019 Brannsikring oppganger, kjeller og fellesområde. Utskifning av vinduer.
- 2015 Piperehabilitering.
- 2013 Brannsikringstiltak, herunder felles trådløst varslingsanlegg, brannsikre vinduer i oppganger, brannskillevegg i kjeller mellom A- og B området.
- 2008 Nye varmtvannsbereidere til felles varmtvann
- 2008 Oppgradering til bredbånd/internett mulighet via TV-kabelen.
- 2007 Ny takluke, beslag og takrenner utbedret
- 2002 Oppgradering av bakgård, ny hovedport og nye inngangsdører
- 2001 Omgjørings av næringslokale i 1. etasje til bolig, ny andel nr. 17
- 2000 12 nye balkonger
- 1997 Fasadeoppussing/maling og brannbeskyttende maling av oppganger og nye kjeller branndører i stål, A-120
- 1985-87 Totalrehabilitering av hele bygården Conrads gate 8 i regi av Oslo Byfornyelse

IV. LAGETS DRIFT

A. Forretningsførsel

Forretningsførsel er utført av Agio Forvaltning AS i Tromsø.

B. Revisjon

Borettslagets revisor har vært Alfa Revisjon AS og de har utført sitt virke tilfredsstillende

C. Eiendomsmasse

Borettslaget består av 17 boenheter som fordeler seg på følgende måte: 17 andelseiligheter

D. Forsikring

Borettslagets eiendom er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring med polisenummer 78821009.

Borettslaget er forsikret mot manglende betaling av felleskostnader gjennom Borettslagenes Sikringsordning med polisenummer 10603..

Den enkelte andelseier er selv ansvarlig for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

V. ØKONOMI

A. Forslag til disponering av overskudd for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 77 949,-. Styret anbefaler at hele overskuddet settes til annen egenkapital. Styret bekrefter at årsregnskapet gir ett rettviseende bilde av stilling og resultat.

B. Budsjett for 2024

Budsjettet viser et forventet overskudd på kr 181 872,-. For øvrig vises det til de enkelte tall i budsjettet.

C. Omsetning av seksjoner

Det er solgt 1 andel i borettslaget i 2023 og 1 andel i 2024 i skrivende stund

VI. FINANSIELL RISIKO

Finansiell risiko i borettslag styres av lagets faste innkrevde felleskostnader, samt evnen til å dekke kortsiktige forpliktelser som løpende kostnader, renter og avdrag. Selskapet vurderer finansiell risiko til å være lav

Kredittrisiko

Selskapet vurderer kredittrisikoen til å være lav. Dette fordi fordringene er sikret med legalpant på opptil 2G.

Likviditetsrisiko

Selskapet vurderer likviditetsrisikoen til å være lav.

Markedsrisiko

Selskapet vurderer markedsrisikoen til å være lav.

Oslo, den, 01.05.2024

I styret for Borettslaget Conradsgate 8

Sander Bergh
Styreleder

Sindre Gulseth
Styremedlem

Johan-Magnus Haakstad
Styremedlem

159 - Borettslaget Conradsgate 8



ÅRSREGNSKAP 2023

159 - Borettslaget Conradsgate 8



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Årsregnskap for 159 - Borettslaget Conradsgate 8

Organisasjonsnr: 952762206

Dokumentet er elektronisk signert

159 - Borettslaget Conradsgate 8

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	974 553	938 913	978 847	1 035 432
Sum innkrevde felleskostnader		974 553	938 913	978 847	1 035 432
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	35 000	30 000	35 000	35 000
Personalkostnader	2	4 935	4 230	4 935	4 935
Vedlikehold og reparasjoner	3	219 890	38 008	133 789	133 834
Kabel-TV/Internett		119 034	50 288	79 356	85 000
Renhold		38 335	36 829	26 400	41 569
Energi og brensel	4	55 966	71 197	77 586	55 175
Andre driftskostnader		21 285	20 981	50 587	26 436
Revisjonshonorar		5 430	6 075	5 000	7 747
Forretningsførerhonorar		37 276	34 982	37 494	39 885
Konsulenthonorar		6 800	9 750	10 452	3 745
Forsikring		95 747	99 252	109 170	108 194
Kommunale avgifter	5	188 441	155 777	166 807	227 336
Kontingenter		1 990	1 890	6 990	1 990
Sum driftskostnader		830 129	559 259	743 566	770 846
DRIFTSRESULTAT		144 423	379 654	235 280	264 586
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter		16 728	7 137	22 302	10 594
Finanskostnader	6	83 207	52 595	79 592	93 309
Netto finansposter		-66 479	-45 458	-57 290	-82 714
ÅRSRESULTAT		77 949	334 196	177 990	181 872
Overføringer					
Til annen egenkapital		77 949	334 196	0	0
SUM OVERFØRINGER		77 949	334 196	0	0

Årsregnskap for 159 - Borettslaget Conradsgate 8

Organisasjonsnr: 952762206

Dokumentet er elektronisk signert

159 - Borettslaget Conradsigate 8

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	7	6 813 262	6 813 262
Sum varige driftsmidler		6 813 262	6 813 262
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		6 813 262	6 813 262
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	4 282
Andre kortsiktige fordringer		111 472	89 143
Sum fordringer		111 472	93 425
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	849 090	919 477
Sum omløpsmidler		960 563	1 012 902
SUM EIENDELER		7 773 825	7 826 165
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		1 700	1 700
Annen egenkapital	9,10	2 895 592	2 817 642
Sum egenkapital		2 897 292	2 819 342
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	1 612 470	1 760 449
Borettsinnskudd	12	3 163 209	3 163 209
Sum langsiktig gjeld		4 775 679	4 923 658
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		94 246	72 640
Annen kortsiktig gjeld		6 608	10 525
Sum kortsiktig gjeld		100 854	83 165
Sum gjeld		4 876 533	5 006 822
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 773 825	7 826 165

Årsregnskap for 159 - Borettslaget Conradsigate 8

Organisasjonsnr: 952762206

Dokumentet er elektronisk signert

159 - Borettslaget Conradsigate 8

OSLO, 31.12.2023
159 - Borettslaget Conradsigate 8Sander Bergh
Styrets lederSindre Gulseth
StyremedlemJohan Magnus Haakstad
Styremedlem

Årsregnskap for 159 - Borettslaget Conradsigate 8

Organisasjonsnr: 952762206

Dokumentet er elektronisk signert

159 - Borettslaget Conradsgate 8

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 1 eierskifte i regnskapsåret.

159 - Borettslaget Conradsgate 8

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	735 636
Kapitalinntekter	235 322
Vedlikehold	3 600
Sum Innkrevde felleskostnader	974 558

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	35 000
Styrehonorar	35 000
Arbeidsgiveravgift	4 935
Personalkostnader	4 935
Sum Personalkostnader	39 935

Borettslaget har ingen faste ansatte.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2023
Annen fremmed tjeneste	4 440
Elektro	37 829
Reparasjon og vedlikehold	177 622
Sum Vedlikehold	219 890

Note 4 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	55 966
Sum Energi og brensel	55 966

Note 5 Kommunale avgifter

	2023
Eiendomsskatt	11 529
Renovasjon, vann, avløp o.l.	176 912
Sum Kommunale avgifter	188 441

159 - Borettslaget Conradsgate 8

Note 6 Finanskostnader

	2023
Renter Husbanken 11458210	4 912
Renter lån nr 1213.84.14475	78 295
Sum Finanskostnader	83 207

Note 7 Tomter, bygninger og annen fast eiendom

	2023
Bygninger	6 813 262
Sum Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6 813 262

Bygningene ble opprinnelig oppført i 1897, men ble anskaffet på 1980-tallet for 6 813 262,-. Gnr. 228/Bnr. 15.

Bygningene er ikke avskrevet, men har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 8 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Driftskonto 1506.72.92992	849 090
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	849 090

Note 9 Egenkapital

Endring egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	1 700	2 817 642	2 819 342
Årets resultat	0	77 949	77 949
Egenkapital 31.12.	1 700	2 895 591	2 897 291

159 - Borettslaget Conradsgate 8

Note 10 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	929 738	777 323
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	77 949	334 196
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-147 979	-181 833
Andre poster som påvirker disponible midler	0	50
Årets endring i disponible midler	-70 029	152 413
Disponible midler 31.12	859 708	929 738
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	960 563	1 012 902
Kortsiktig gjeld	100 854	83 165
Disponible midler	859 708	929 738

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

Lån DNB 1213.84.14475		
Renter 31.12.23: 5,95%		
Opprinnelig 2019	1 930 000	
Nedbetalt tidligere	339 037	
Nedbetalt i år	101 594	
Sum	1 489 369	
Lån Husbanken 11458210		
Renter 31.12.23: 3,391%		
Opprinnelig 2001	900 000	
Nedbetalt tidligere	730 514	
Nedbetalt i år	46 385	
Sum	123 101	
Sum Gjeld til kredittinstitusjoner	1 612 470	
Fordeling av fellesgjeld per andel er vist i tabellene under.		
Lån 1213.84.14475	Lån 11458210	

Andelsnr:	Andel fellesgjeld:	Andelsnr:	Andel fellesgjeld:
1	66 618	1	11 040
2	76 773	2	9 477
3	112 754	3	9 477
4	78 327	4	11 040
5	129 250	5	
6	76 020	6	
7	78 523	7	
8	78 523	8	11 040
9	92 006	9	11 040
10	93 464	10	9 477
11	91 252	11	9 477
12	67 808	12	
13	72 035	13	11 040
14	72 035	14	11 040
15	102 016	15	9 477
16	100 996	16	9 477
17	100 970	17	

Note 12 Borettsinnskudd

Borettsinnskudd	2023
Sum Borettsinnskudd	3 163 209

Til

Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Borettslaget Conradsgate 8 for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter (etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørster vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger) at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

ALFA REVISJON

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:

- Borettslaget ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.23.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på Borettslagets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Borettslaget har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Borettslaget ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Borettslaget ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Borettslaget har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller borettslaget har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: _____, dato: _____,

Sander Bergh
Styrets leder

2

Dokumentet er elektronisk signert

159 - Årsregnsk...

Name	Date	Name	Date
Haakstad, Johan Magnus	2024-04-02	Bergh, Sander	2024-03-06

Identification

 Haakstad, Johan Magnus

Identification

 Bergh, Sander

Name

Date

Gulseth, Sindre 2024-02-25

Identification

 Gulseth, Sindre



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



159 - Borettslaget Conradisgate 8 Budsjett 2024

Sted, dato _____

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: Sander Bergh



159 - Borettslaget Conradisgate 8 Budsjett

Budsjettår	2024	2023
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	701 000	739 000
Kapitalinntekter	245 000	235 000
Andre inntekter	-	5 000
Sum driftsinntekter	1 036 000	979 000
Kostnader:		
Styrehonorar	35 000	35 000
Personalkostnader	5 000	5 000
Avskrivninger	-	-
Vedlikehold	128 000	128 000
Kabel-TV/Internett	85 000	79 000
Renhold	42 000	26 000
Energi og brensel	55 000	78 000
Andre driftskostnader	33 000	57 000
Revisjonshonorar	8 000	5 000
Forretningsførerhonorar	40 000	37 000
Konsulenthonorar	4 000	10 000
Andre avg. pliktige honorarer	-	-
Forsikring	108 000	109 000
Kommunale avgifter	227 000	167 000
Kontingenter	2 000	7 000
Sum driftskostnader	772 000	743 000
Driftsresultat	264 000	236 000
Finansinntekter / kostnader		
Finansinntekter	11 000	23 000
Finanskostnader	93 000	80 000
Resultat finansposter	-82 000	-57 000
Årsresultat	182 000	179 000
Estimering disponible midler		
Budsjettet årsresultat	182 000	179 000
Avskrivninger	-	-
Tilgang anleggsmidler	-	-
Opptak lån	-	-
Nedbetaling lån	-151 000	-155 000
Endring i disponible midler	31 000	24 000
Disponible midler pr 01.01 innv. år	930 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	-145 000	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	840 000	

*Diff. budsjett, låneopptak, IS, mv.

Inntekter felleskostnader

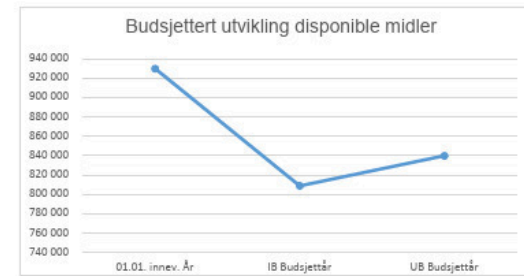
Andel felleskostnader brøk pr. enhet pr. mnd			
Teller	Andel	Dagens andel	Budsjett
0,045	1	2 742	2 934
0,052	2	3 160	3 381
0,076	3	4 641	4 968
0,053	4	3 224	3 450
0,087	5	5 320	5 692
0,051	6	3 129	3 348
0,053	7	3 232	3 458
0,053	8	3 232	3 458
0,062	9	3 787	4 052
0,063	10	3 847	4 116
0,061	11	3 756	4 019
0,046	12	2 791	2 986
0,048	13	2 965	3 173
0,048	14	2 965	3 173
0,068	15	4 199	4 493
0,068	16	4 157	4 448
0,068	17	4 156	4 447
Sum andel felleskostnader		61 303	65 594
Endring felleskostnader			7,0 %

Konto	Type	Antall	Nåværende fakturering		Nytt budsjett/mnd		Budsjettår
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp	
3100	Andel felles.		61 303	735 636	-	-	787 131
3120	Vedlikehold	12	25	3 600	27	25	3 600
Sum			739 236				790 731

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt	-	5 100
3150	Premium medlem Huseierne	-	
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	151 393	154 919
3107	Kapitalinntekter renter	93 309	79 592
Sum kapitalinntekter		244 702	234 511

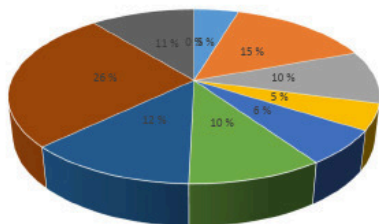


Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

	Satser	Budsjettår
5330 Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)		35 000
5010 Lønn ansatt		-
Annen lønn		-
5190 Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411 Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	14,1 %	-
5410 Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	-
5410 Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	4 935
5945 Obligatorisk tjenestepensjon		-
5410 Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990 Annen personalkostnad		-
Sum personalkostnader		4 935
Sum styrehonorar og personalkostnader		39 935

Fordeling kostnader



- Styre- og lønnskostnader
- Kabel-TV/Internett
- Energi og brensel
- Forsikring
- Rentekostnad
- Vedlikehold
- Renhold
- Andre driftsutgifter
- Kommunale avgifter
- Avskrivninger

Side 5 av 10

Dokumentet er elektronisk signert

Annen kostnad

Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/reparasjoner*			Avskrivninger*	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	127 500	Ekisterende AM	0
6620	Vedlikeholdsplan		Nye AM	0
	Sum	127 500	6000 Sum avskrivninger	0

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnadsbeskrivelse	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. Ar	Reell kostnad Pr. 30.09. Innev.år	Vedtatt budsjett
6300	Leie lokaler	0		0	0	0
6310	Leie container/soppelkjøring	0		1 317	0	0
6320	Renovasjon, vann, avlop o.l.	189 088	215 000	163 155	132 538	215 000
6321	Vannavledning	0		0	0	0
6325	Soppelsg FDV	0		0	0	0
6340	Elektrisk energi	55 175		77 587	38 674	55 175
6341	Propan	0		0	0	0
6342	Fyringsolje	0		0	0	0
6345	Fjernvarme	0		0	0	0
6346	Oppvarming tappevann	0		0	0	0
6350	Gass	0		0	0	0
6360	Renhold	41 569		26 400	29 137	41 569
6361	Renhold inneareal	0		0	0	0
6400	Leie maskiner	0		0	0	0
6410	Leie inventar	0		0	0	0
6420	Leie datasystemer	0		0	0	0
6430	Leie andre kontomaskiner	0		0	0	0
6440	Leie transportmidler	0		0	0	0
6490	Annen leiekostnad	0		0	0	0
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0		0	0	0
6520	Verktøy, utstyr m.m.	3 010		0	2 110	3 010
6450	Inventar	0		0	0	0
6550	Driftsmateriale	710		0	498	710
6551	Datautstyr	0		0	0	0
6560	Rekvista	0		0	0	0
6570	Arbeidsklær og vernetøy	0		0	0	0
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	127 500	127 500	127 500	177 622	127 500
6601	Heiskostnader bilhels	0		0	0	0
6602	VVS	0		0	0	0
6603	Elektro	53 969	0	0	37 829	0
6604	Utvendig anlegg	0		0	0	0
6605	Heiskostnader	0		0	0	0
6607	Driftsmaterialer	0		0	0	0
6608	Sprinkelanlegg	0		0	0	0

Side 6 av 10

Dokumentet er elektronisk signert

Konto	Kostnadsbeskrivelse	Forslag budsjet	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr. 30.09. Innev. år	Vedtatt budsjet
6609	Brannriegg	0	0	0	0	0
6610	Leie vaktmester	0	0	0	0	0
6611	Malingsarbeid	0	0	0	0	0
6612	Ventilasjonsanlegg	0	0	0	0	0
6613	Refusjon akonto vann	0	0	0	0	0
6614	Garasjeanlegg	0	0	0	0	0
6615	Vakthold- og alarmtjenester	10 321	0	8 373	7 234	10 321
6616	Alarm Brann og redning	0	0	0	0	0
6617	Skadeyrskontroll	0	0	0	0	0
6618	HMS og Internkontroll	0	0	0	0	0
6619	Annen felleskostnad sameie/BRL	0	0	0	0	0
6620	Vedlikeholdsplan	0	0	0	0	0
6622	Etbi-Hading	0	0	0	0	0
6630	Administrasjonskostnader	0	0	0	0	0
6641	Kostnader dugnad	2 206	0	779	1 546	2 206
6642	Kontingenter	0	0	0	0	0
6643	Kurs	0	0	0	0	0
6700	Honorar revisjon	7 747	0	5 000	5 430	7 747
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0	0	0	0	0
6704	Beboerportal	0	0	0	0	0
6705	Honorar forretningsforseel	39 885	0	37 495	27 957	39 885
6706	Honorar konsulent	3 745	0	10 452	3 500	3 745
6720	Juridisk bistand	0	0	0	0	0
6780	Snøbrøyting	0	0	0	0	0
6781	Snømåking takterrasse	0	0	0	0	0
6785	Vedlikehold uteareal	0	0	0	0	0
6790	Annen fremmed tjeneste	6 334	0	6 289	4 440	6 334
6800	Kontorrekvisita	0	0	0	0	0
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0	0	0	0	0
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0	0	0	0	0
6890	Annen kontorkostnad	0	0	0	0	0
6900	Telefon	0	0	0	0	0
6906	Kabel-TV/Internett	141 518	85 000	79 356	99 195	85 000
6910	Webseite - drift	0	0	0	0	0
6940	Porto	500	0	500	0	500
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0	0	0	0	0
7400	Medlem Huseierne	1 990	0	6 989	1 990	1 990
7500	Forsikringspremie	108 194	0	109 171	71 810	108 194
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0	0	0	0	0
7501	Egenandel forsikring	0	0	0	0	0
7710	Styre- og generalforsamling	265	0	551	186	265
7715	Refusjon dugnad	0	0	0	0	0
7750	Etendoms- og festeavgift	12 336	0	3 653	8 647	12 336
7751	Etendomsrett	0	0	0	0	0
7770	Bankgebyrer	3 239	0	4 067	2 270	3 239
7780	Velferd	749	1 500	0	525	1 500
7790	Andre driftskostnader	4 685	0	35 000	3 284	4 685
	Sum	814 735	429 000	703 633	656 422	730 911

Side 7 av 10

Dokumentet er elektronisk signert

Finans

Oversikt

	01.01. innev. år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	930 000	809 000	840 000
Egenkapital	2 819 342	2 853 342	3 035 342

*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev. år		Gjeld pr 01.01. innev. år		
1930	Driftskonto	919 477	Kortsiktig gjeld	83 165
1935	Plasseringskonto	-	Langsiktig gjeld	4 923 658
1500	Kortsiktige fordringer	93 425	Sum gjeld	5 006 823
	Sum omløpsmidler	1 012 902	Sum egenkapital og gjeld	7 826 165

Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd	-
8060	Purregebyr/renter beboere*	225
8071	Utbytte Gjensidige	10 819
	Sum finansinntekter	11 044

*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponible midler

Kostnader

Endring av rentenivå: 0,50 %

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
1 930 000	DNB	1 489 080	6,000 %	87 578	104 487
900 000	Husbanken	148 311	3,891 %	5 730	46 906
	Sum rentekostnader i budsjettår		93 309 *		
	Finanskostnad i budsjettår		93 309		
	Nedbetalt på lån i budsjettår		151 393		
			Budsjettår	Budsjett innev. år	
8150	Andre rentekostnader, gebyr mv.		-	-	-

Side 8 av 10

Dokumentet er elektronisk signert

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår

Lånenummer	1213.84.14475
Opprinnelig lån	1 930 000
Restlån per. 01.01.	1 489 080
Rente	5,50 %
Avdrag budsjettår	104 487
Rente budsjettår	80 133
Sum kapitalkostnad	184 620
Rente ved justering	87 578

Oversikt fellesgjeld per enhet

Andel	Grunnlag fordelingsnøkkel	Fordelingsnøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapitalkostnader/ mnd
1	15 900	0,04	66 599	389	326	716
2	18 324	0,05	76 752	449	376	825
3	26 916	0,08	112 741	659	553	1 212
4	18 696	0,05	78 310	458	384	842
5	30 852	0,09	129 227	756	633	1 389
6	18 144	0,05	75 998	444	372	817
7	18 744	0,05	78 511	459	385	844
8	18 744	0,05	78 511	459	385	844
9	21 960	0,06	91 982	538	451	989
10	22 308	0,06	93 439	546	458	1 004
11	21 780	0,06	91 228	533	447	981
12	16 188	0,05	67 805	396	332	729
13	17 196	0,05	72 027	421	353	774
14	17 196	0,05	72 027	421	353	774
15	24 348	0,07	101 984	596	500	1 096
16	24 108	0,07	100 979	590	495	1 085
17	24 103	0,07	100 958	590	495	1 085
Sum	355 507	1,00	1 489 080	104 487	87 578	192 065

Beregning Fellesgjeld Balkonglån

Budsjettår

Lånenummer	1145.8210
Opprinnelig lån	900 000
Restlån per. 01.01.	146 311
Rente	3,39 %
Avdrag budsjettår	46 906
Rente budsjettår	4 999
Sum kapitalkostnad	51 905
Rente ved justering	5 730

Oversikt fellesgjeld per enhet

Andel	Grunnlag fordelingsnøkkel	Fordelingsnøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapitalkostnader/ mnd
1	90	0,09	13 121	351	43	393
2	77	0,08	11 264	301	37	338
3	77	0,08	11 264	301	37	338
4	90	0,09	13 121	351	43	393
5			-	-	-	-
6			-	-	-	-
7			-	-	-	-
8	90	0,09	13 121	351	43	393
9	90	0,09	13 121	351	43	393
10	77	0,08	11 264	301	37	338
11	77	0,08	11 264	301	37	338
12			-	-	-	-
13	90	0,09	13 121	351	43	393
14	90	0,09	13 121	351	43	393
15	77	0,08	11 264	301	37	338
16	77	0,08	11 264	301	37	338
17			-	-	-	-
Sum	1 000	1,00	146 311	46 906	5 730	52 636

159 - Budsjett ...

Name: **Bergh, Sander** Date: **2023-11-15**

Identification

 Bergh, Sander



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

Borettslaget Conradis gate 8

Vedtatt: 13.06.2006

Revidert:

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET CONRADIS GATE 8

etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 13.06.2006.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Conradis gate 8.. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*boret*). Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseierens felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 17 andeler, pålydende *NOK 100 per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere¹.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.²

¹ Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere.

² Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Borettslaget Conradis gate 8

Vedtatt: 13.06.2006

Revidert:

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget kan ikke gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få ta i.

Borettslaget Conradis gate 8

Vedtatt: 13.06.2006

Revidert:

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig. Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Borettslaget har fastsatt ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt³

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt⁴

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

³ Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Før noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidede vedlikeholdsplikten.

⁴ Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8. Når særskilte grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten eller forbruk.

Borettslaget Conradis gate 8

Vedtatt: 13.06.2006

Revidert:

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledding, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggeomelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving – fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et kontobeløp fastsatt av styret. Endring av et kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds skriftlig varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer i borettslagsloven og retningslinjer bestemt av generalforsamlingen innenfor lovens rammer.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.⁵

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten nødvendig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

⁵ Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

Borettslaget Conradis gate 8

Vedtatt: 13.06.2006

Revidert:

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og dateret fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen personer kan ha flere enn en fullmakt.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer

Borettslaget Conradis gate 8

Vedtatt: 13.06.2006

Revidert:

- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer velges fortrinnsvis for to år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer¹. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamenn. Styrets leder velges særskilt. Styret velger sin nestleder som også fungerer som styreleder i styreleders fravær når styreleder har gitt sitt samtykke.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket, og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

Borettslaget Conrads gate 8

Vedtatt: 13.06.2006

Revidert:

- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Firmategning

Styrets leder (eller nestleder) og ett styremedlem i fellesskap tenger i lagets navn. Styret kan gi prokura.

6.13 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Borettslaget Conrads gate 8

Vedtatt: 13.06.2006

Revidert:

7.4 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om burettslag av 16. juni 2003.

Ordensregler for Borettslaget Conradisgate 8

versjon 2

Hensikt

Brannvern, innbruddsvern, skadeforebyggelse, orden, estetikk, trivsel og forhold til myndigheter og forsikringsselskaper.

Borettslagets ordensregler er hjemlet i borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

1. Andelseiernes og beboernes plikter

Andelseiere og beboerne må til enhver tid rette seg etter de ordensregler og de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.

Brudd på disse ordensreglene kan medføre erstatningsansvar og/eller krav om dekning av borettslagets utgifter som følge av bruddet.

2. Støy og bråk

Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødige bråk. Lydkilder som radio, musikkanlegg og TV må benyttes hensynsfullt. Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor eller lignende før klokken 08:00 og etter klokken 21:00.

Hver andel kan ha noen fester årlig, fortrinnsvis fredag eller lørdag under forutsetning av at alle gårdens leiligheter varsles i god tid. Det forutsettes at beboerne til enhver tid er kjent med og holder seg innenfor gjeldende offentlige lover og politivedtekter.

3. Gårdsrom og portrom

Gårdsrommet er til felles hygge for alle beboerne.

Beboerne og deres gjester skal holde alminnelig orden i gårdsrom og portrom, noe som blant annet innebærer å rydde etter seg og ikke kaste fra seg sigarettneiper og annet smårusk.

Beplantning og mindre oppføringer eller endringer i gårdsrommet kan gjøres av den enkelte etter forutgående godkjenning av styret.

Engangsgrill skal slukkes før den forlates, og kastes eller tas inn når den er blitt kald. Det må ikke settes ut mat til fugler, katter eller lignende.

4. Vask, tørk og rengjøring

Det må ikke henges tøy ut til tørk i gårdsrommet eller portrommet. Tøy må heller ikke henges til tørk i kjelleren eller på loftet. Tøy skal tørkes inne i leilighetene eller på løst stativ på balkonger, ikke på gjerder, murer, vinduer, balkongrekkverk og lignende.

Det er ikke tillatt å riste, luften og banke tepper, sengetøy og lignende på balkonger, i trappeoppganger eller ut av vinduer.

5. Plassering av private eiendeler

Beboerne kan plassere sykler, trehjuls sykler og barnevogner som er i aktiv bruk i den åpne fellesboden i kjelleren¹.

Sykler som står ute skal om mulig settes i stativ, og må uansett ikke plasseres slik at de er til ulempe for annen ferdsel og virksomhet utendørs.

For øvrig må det ikke plasseres private eiendeler i fellesarealer, verken på loft, i kjeller, i oppgangene, eller ute i gårdsrom og portrom. Bruk de private bodene.

Etter søknad og konkret avtale vil styret kunne tillate at barnevogn plasseres på anvist plass nederst i oppgangene, under forutsetning at kjellerdørene kan åpnes fullt ut (90 grader), og at barnevognene for øvrig ikke er til vesentlig hinder og ulempe for de øvrige beboerne.

Motorkjøretøy tillates verken kjørt eller parkert i portrom eller på gårds plass, jamfør også ”Erklæring om bruk av gårdsrom” av 19.11.1998.

6. Avfallshåndtering

Søppelkassene i gårdsrommet skal kun benyttes til ordinært husholdningsavfall. Lokket på søppelkassene skal alltid være lukket. Søppelkassene må ikke fylles for fulle. Det skal ikke plasseres søppel eller annet avfall utenfor kassene.

Beboerne skal legge sitt eget søppel i poser som knyttes godt igjen med dobbel knute.. Løse objekter skal ikke legges i søppelkassene. Sørg for å pakke/dytte tett sammen og utnytte plassen i søppelkassene.

Søppelet skal kildesorteres etter gjeldende regler fra Oslo kommune. Matavfall skal i særegne grønne poser, mykplast skal i særegne blå poser og restavfall skal i nøytrale poser, ikke større enn standard bæreposer fra matforretninger.

Papir og papp pakkes flatt og legges i egen kasse. Glass og metallemballasje kastes i offentlige glasskøteiner, som blant annet er lokalisert på Rathkes plass, eller minigjenbruksstasjoner, som den ved Sofienberg kirke.

Det er enhver beboers eget ansvar selv å bringe annet avfall, eksempelvis møbler, elektriske artikler, øvrig husgeråd, klær og sko, oppussingsavfall, juletrær, malings-/kjemikalieemballasje og spesialavfall, til godkjent deponi- eller gjenbruksstasjon. Det er ikke tillatt å mellomlagre² slikt avfall i gårdsrom, portrom eller øvrige fellesarealer.

7. Låsing

Beboerne og deres gjester skal alltid forvise seg om at inngangsdører og port mot Sverdrups gate går i lås ved hver passering. Inngangsdørene og porten skal ikke settes åpne, unntatt ved meget kortvarig behov for inn-/uttransport av tunge/store gjenstander, og da under kontinuerlig oppsyn. Beboerne skal være observante og ikke slippe uvedkommende inn i oppgangene. Alle må påse at lofts- og kjellerdører er lukket og låste når loft og kjeller forlates. Alle private boder skal holdes låste.

¹ Kjellerarealet i hjørnet ut mot gårdsrommet, midt mellom oppgang A og B.

² Å forlate skrot uten tilsyn over natten er å mellomlagre i denne sammenheng. Styret kan gi nærmere retningslinjer, eventuell dispensasjon etter søknad.

Beboerne må også låse sin egen leilighet forsvarlig når den forlates. Benytt godkjent sikkerhetslås.

8. Forebygging av skader inne i leilighetene

8.1. Bad og vask

Regelmessig rengjøring av vasker og sluk utføres av andelseier/beboer. Fett eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalettpapir, og ingen andre ting må kastes i toalettet. Skyll vasker og sluk regelmessig – årlig eller oftere – med velegnet rensmiddel som hindrer tilstopping.

8.2. Lekkasje og stoppekraner

Hvis rør springer lekk, må beboer umiddelbart søke å stenge av vannet ved nærmeste stoppekran. Styret må kontaktes snarest mulig. Alle beboerne plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranene til vannet i leiligheten er.

Stoppekraner til alle leilighetene er plassert i kjelleren. Stoppekranene betjener vertikale stigerør og vil i de fleste tilfeller være felles for leiligheter som ligger etasjeviss rett over hverandre. Bruk om nødvendig hovedstoppekran som er plassert ved fellesboden i Adelen av kjelleren.

8.3. Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Det er installert sentralt røykvarsler- og brannalarmanlegg for hele Conradsgate 8. Andelseier/beboer må sette seg inn i hvordan dette betjenes. Meldingssentral er plassert i inngangspartiet i A-oppgangen. Den enkelte skal ikke skifte batterier selv. Det benyttes spesialbatterier på egne fester, som bare skal byttes ved service fra leverandør eller spesialist. Kontakt styret om feil eller svakt batteri oppdages.

Andelseier/beboer er ansvarlig for at det er minst ett godkjent brannslukningsapparat i leiligheten, og sørge for nødvendig vedlikehold av dette.

8.4. Ildsteder

Alle leilighetene unntatt A-H0102 har tilgang til en fyringspipe. Pipene ble rehabilitert i 2015 ved installasjon av stålrørsinnsatser. Endring av ildsted skal kun gjennomføres etter forutgående godkjenning av styret

8.5. Frostskader

Alle rom inne i leilighetene må holdes såpass oppvarmet at vannet ikke

fryser. **8.6. Fellesantenneanlegget**

Fellesantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra antenneselskapet. Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt.

8.7. Balkonger

Innvendig vedlikehold av balkongoverflater (gulv, skillevegger og rekkverk) er den enkelte andelseiers/beboers ansvar, etter borettslagets retningslinjer.

Balkonggulv må alltid holdes rimelig godt rengjort, så ikke regnvann fører med seg skitt til lavereliggende balkonger eller gårdsrom.

På balkongene kan det bare benyttes gass- eller elektrisk grill.

Balkongkasser skal i utgangspunktet vende innover. Velger beboerne likevel å henge dem utover, må man forvise seg om at de er godt festet og beplantet på en måte som ikke kan føre til at noe faller ned mot lavereliggende balkonger eller gårdsrom.

Fra balkonger, gate, gårds- og portrom eller egne vinduer må det ikke bores eller på annen måte fastgjøres gjenstander i fasaden, herunder inkludert vinduene i oppgangene.

8.8. Veggdyr

Oppdages veggdyr i leiligheten, skal det straks meldes styret. I tillegg plikter beboeren øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utrydding av veggdyrene.

9. Boder

I boder på loft, i oppganger og kjeller må det ikke oppbevares brennbare væsker. Slike væsker kan kun oppbevares inne i leilighetenes primærrom, og bare i svært små kvanta. Peisved eller annet materiale som kan inneholde fuktighet må ikke lagres tett inntil yttervegger i kjellerbodene. Ventilene i kjellerbodene må ikke tildekkes.

Bodene skal alltid holdes låst. Låsekravet gjelder også bodene i oppgangene. Disse bodene er kun på utlån fra borettslaget.

Kjellerbodene har felles gjennomføringer av elektriske- og rørtekniske installasjoner som må beskyttes. Disse installasjonene ikke tildekkes og de skal holdes frie for inspeksjon og nødvendig vedlikehold. Åpen flamme, fakler, og levende lys må ikke benyttes i boder, oppganger eller i kjeller og på loft forøvrig.

10. Kjæledyr

Det tillates hold av innekjæledyr³, uten spesiell tillatelse. Hold av hund, utekatt og lignende skal det søkes styret om tillatelse til. Normalt skal tillatelse gis dersom dyreholdet anses forsvarlig og ikke vil være til vesentlig ulempe for borettslaget eller for noen av de andre beboerne. Ved klager avgjør styret om hunde-/utekatteholdet må opphøre.

11. Trappevask/hovedrengjøring

Trapper rengjøres normalt minst en gang i uken ved eksternt tjeneste. Det kan forekomme perioder hvor trappevask må utføres av beboerne. Styret gir i så fall nærmere retningslinjer.

Hovedrengjøring av loft, kjeller, vegger, rekkverk, vinduer og belysningsarmatur i trappeoppgangene, utføres normalt ved dugnad av beboerne. Styret kan, med rimelig frist, innkalle til og arrangere dugnad i begrenset omfang et par-tre ukelder i året.

12. Vaktmestertjeneste

Styret kan be andelseierne om å utføre enkle, ufaglærte vaktmesteroppgaver, som for eksempel diverse rydding, renhold, snømåking, strøing, lyspareskifting og generelt oppsyn, men ikke elektriker-, rørlegger-, snekkerarbeid eller lignende, for inntil 4 uker

³ Katt, kanin, hamster, undulat, akvariefisk og lignende – arter som er lovlige i henhold til norsk lov.

Endret 19. mai 2021

årlig fordelt på 2 perioder. Vaktmesteren skal straks gi melding til styret ved overtredelse av bestemmelsene i borettslagets ordensregler.

13. Kjøp av tjenester

Styret kan sette bort trappevask og vaktmestertjeneste innen rimelige økonomiske rammer og ta høyde for dette gjennom regulering av fellesutgiftene.

14. Ikrafttreden. Endringer

Disse ordensregler er første gang vedtatt av generalforsamlingen 28. mai 2002 og erstatter eventuelle gamle, udaterte ordensregler og diverse daterte skriv fra styret i år 2000 og 2001. Endringer i ordensreglene fattes av generalforsamlingen.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herlebogate 19^{XX} • 08 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Sammenslåing leil., innr. leilighet
på loft, innr. bad og w.c. m.m.

Meldt GAB.F 4/9-89
nu

Arbetssted Conradis gate 8	Matr. nr. Gnr. 218, bnr. 15	Lnr. 85/4725
-------------------------------	--------------------------------	-----------------

<input type="checkbox"/> Bygghere	<input type="checkbox"/> Ansvarshavende
Brl. Conradis gate 8 v/Ragnar Kristoffersen Conradis gt. 8 0559 OSLO 5	Bygn.ing. Steinar G. Bratlie Smedsruv. 4 F 1405 LANGHUS

THE/tfn
 Dat: 22.september 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen


 Bygningsinspektør
 Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

M. D. N. 560 77
 6

3914 46 77
 77

1

Omkostninger
 Erklæring
 & Tegninger

Expeditions-Dokument


angaaende Vaaringehus


paa Matr.-No. 8 Pervadugaa

Indleveret 12-11-97 Attesteret 6-10-98

Overensd. D. H. R. Reguleringsloften og Opnæringsloften med alene
 mig om at opføre en beboelse der ved Lønges og Lønges Løst. Løst.
 Grundes og udvælgelse, Reguleringsloften og Opnæringsloften
 a. u. v. er nuget at beboelse.

Christiania den 13^{de} November 1897
 O. Hjelte Holtermann


 Indet at bemærke
 d. u. v.
 Theodor Gullis


 Indet at bemærke
 Na. 16/11 97
 J. J. J. J.

Overensd. den 17^{de} November 1897
 Kommissionen til Erklæring
 Christiania, den 17^{de} November 1897
 O. Hjelte Holtermann



S-2255

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

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, 1131284, 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, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V31095, 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:
Vahits 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 begrensninglinjen 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 bygningrådets 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/frområde 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)

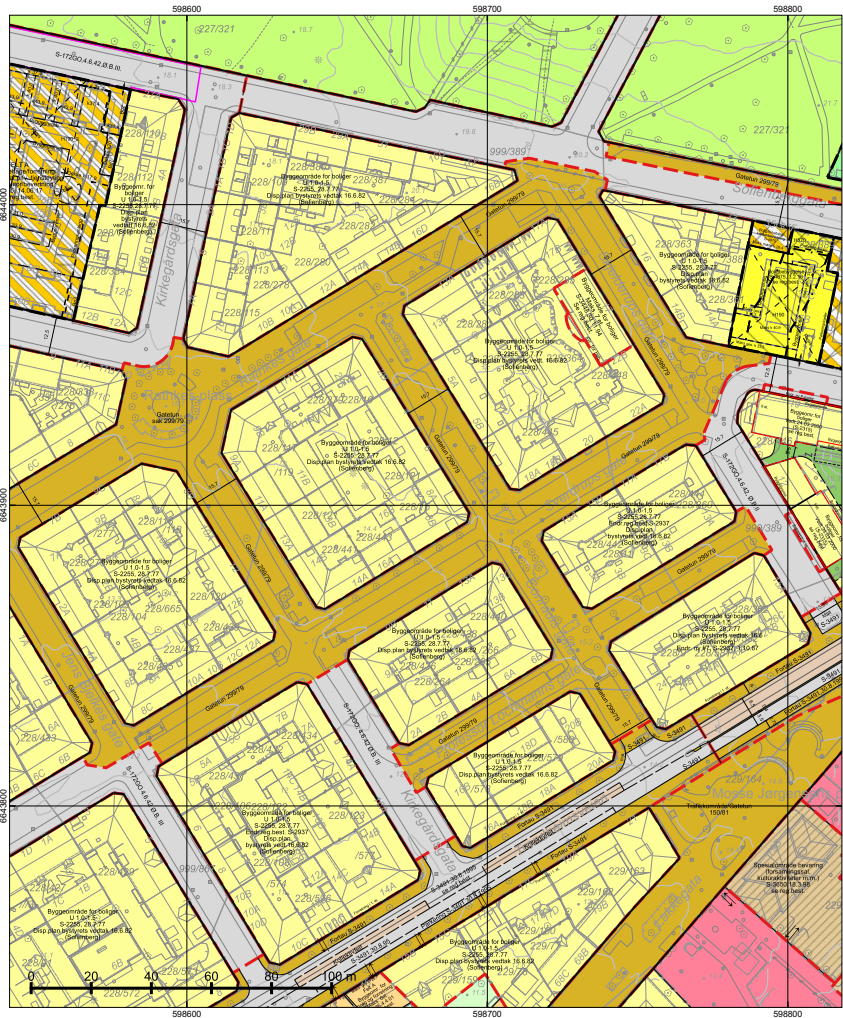
FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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 bevaringssspørsmålet.

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 bevaringssspørsmålet alltid vurderes.



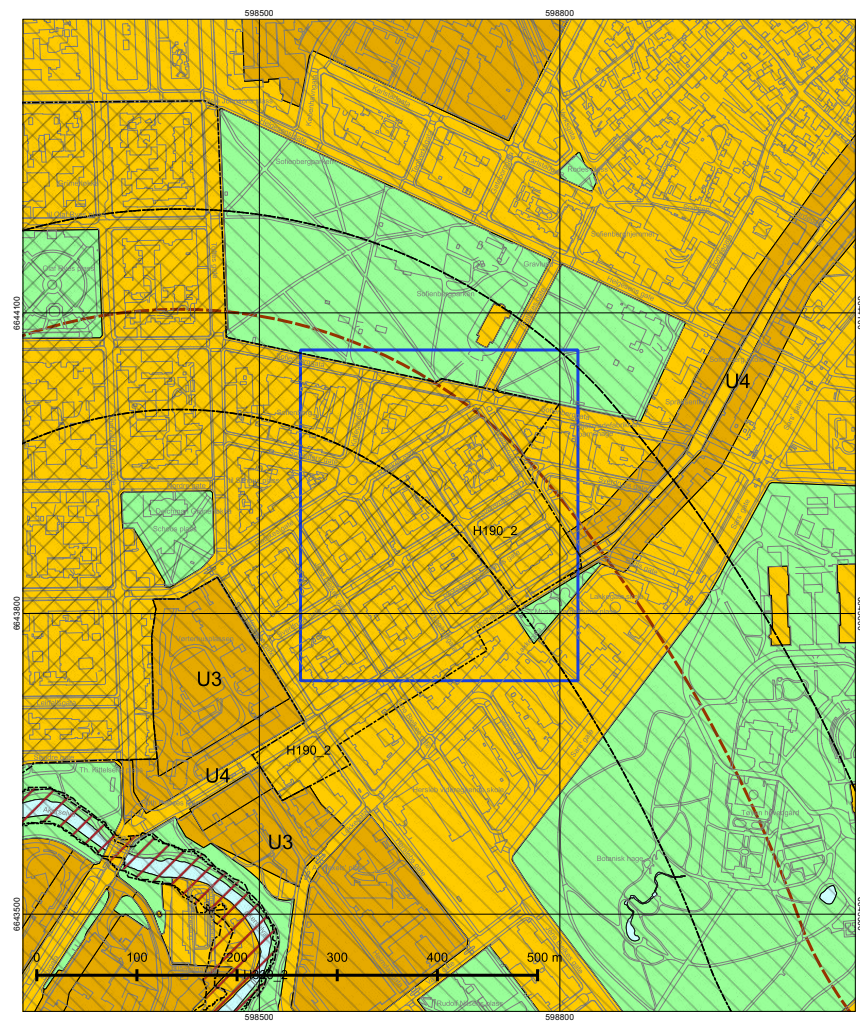
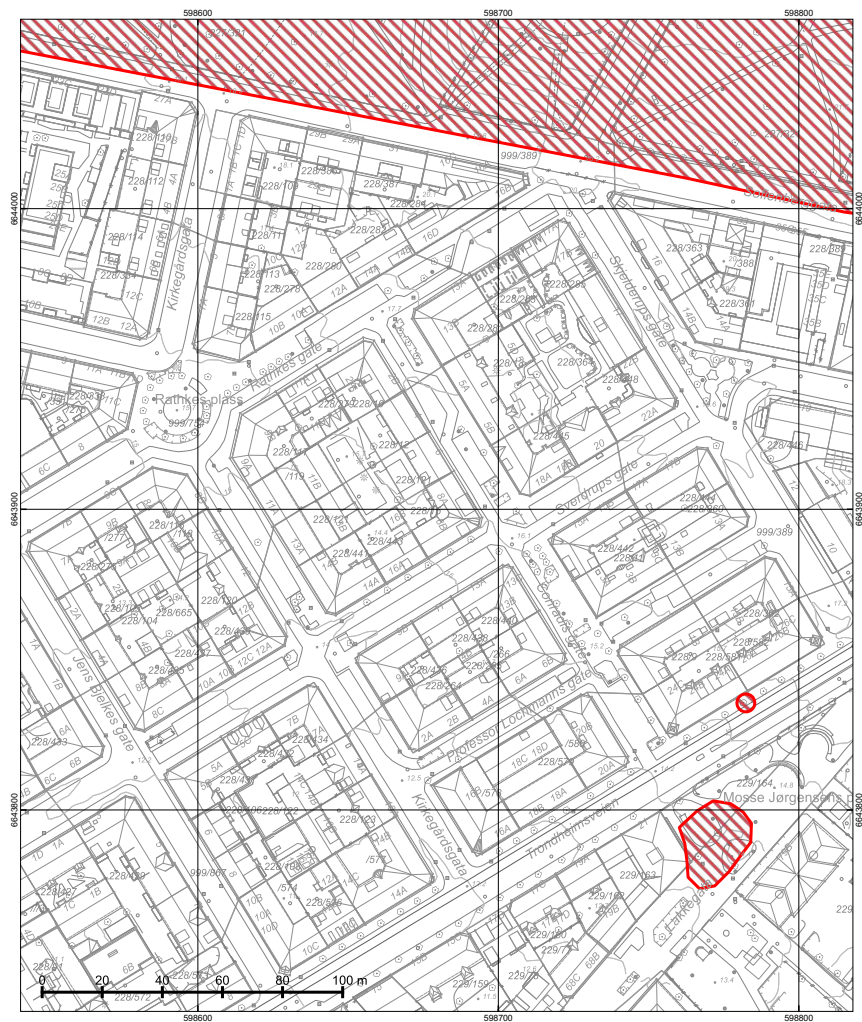
*regulert kotehøyde med Oslo lokalt som høyderiferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 14.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøt.</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 139717/ 86507624</p>	<p>Deres ref.: 197985</p>	
<p>Høyderiferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000</p>	<p>Adresse: CONRADIS GATE 8A</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Originalformat: A3</p>	<p>Gnr/Bnr: 228/15</p>		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
 - 72 - Felles lekeareal
 - 74 - Felles gårdsplass
 - 110 - Bolig m.tilh. anlegg
 - 120 - Forretning m.tilh.anlegg
 - 140 - Bolig/forr./kontor
 - 143 - Kontor/bolig
 - 144 - Forr./bolig
 - 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
 - 170 - Privat institusjon
 - 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
 - 316 - Gatetur/gågate
 - 330 - Parkering/utfartsparkering
 - 1110 - Boligbebyggelse
 - 1800 - Kombintert bebyggelse og anleggsformål
 - 3040 - Friområde
 - 666 - Spesialområde bevaring allmenntitt
-
- Grense for bebyggelse
 - Byggegrense
 - Underjordisk anlegg
 - Byggegrense
 - Bebyggelse som inngår i planen
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
 - Z Oppheving av eiendomsgrense
 - ↑ Inn-/utkjøring
 - Avkjørsel
-
- RbBevaringGrense
 - RpBestemmelseGrense
 - RpAngittHersynSone
 - RpAngittHersynGrense
 - RpDetaljerGrense
 - RpInfrastrukturGrense
 - RpSikringSone
 - RpSikringGrense
 - 311 - Annet veiareal
 - 312 - Fortau
 - 913 - Formålsavgrensning
 - 930 - Reguleringslinje
 - Formålgrense
 - Forelopig plan
 - Plangrense (gammel lov)
 - Plangrense (ny lov)
 - RpRegulertHøyde



 Oslo Dato: 14.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstillede reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Skraverte felt markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (red) eller fremmede skadelige organismer (grøt). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr.: 139717/86507624 Adresse: CONRADIS GATE 8A Gnr/Bnr: 228/15	

 Oslo Dato: 14.03.2025 Målestokk 1:3000 Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr.: 139717/86507624 Deres ref.: 197985	Kommuneplanen 2015–2030		
	Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262 Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssononer». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://ov2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene. Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Se tegnforklaring på eget ark.		

Tegnforklaring - kommuneplan

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



Nordvik

Kontaktinformasjon



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



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og HELP har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **HELP** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 angreerett 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Conradis gate 8A 0559 OSLO

Betegnelse: Gnr 228, bnr 15, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

