

Trelastgata 27



Velkommen til

Trelastgata 27



Salgsoppgaven produsert 31. juli 2023

CLIFFHANGER | BARCODE

Moderne og påkostet 4-roms endeleilighet i 13.etg m/to balkonger | Oppusset i 2020 | Felles takterrasse og treningsrom

Prisantydning	10 400 000,-
Omkostninger	261 350,-
Totalpris	10 661 350,-
Fellesutgifter	5 830,-
BRA-i	68 kvm
Totalt BRA	73 kvm
Soverom	3
Etasje	13
Boligtype	Selveierleilighet

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016
Tomt	340 kvm, eiet
Megler	Hanna Gjervan Paulsen
Telefon	404 56 222
E-post	h.paulsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

TRELASTGATA 27

En utrolig lekker og moderne 4-roms endeleilighet beliggende i populært område i 13.etg. Leiligheten er påkostet med gjennomførte farge- og materialvalg, elektronisk solavskjerming og praktiske oppbevaringsløsninger. Hele boligen ble oppusset i 2020 med vannbåren gulvvarme, spesialtilpasset kjøkken og fiskebeins parkett. En praktisk planløsning med sosial stue-/kjøkkenløsning, utgang til to fantastiske balkonger, tre soverom og et delikat bad. Her har du mulighet for å kjøpe i Oslos mest spennende boområde - Urbant, nært sjøen og alle servicetilbud!

- Unikt oppusset i 2020
- Felles treningsrom
- Vannbåren gulvvarme
- To balkonger på totalt 26 m^2
- Tidvis ledig parkering til leie/kjøp
- Felles takterrasse med 360 graders utsikt over hele Oslo og sol hele dagen

Arealer og innhold

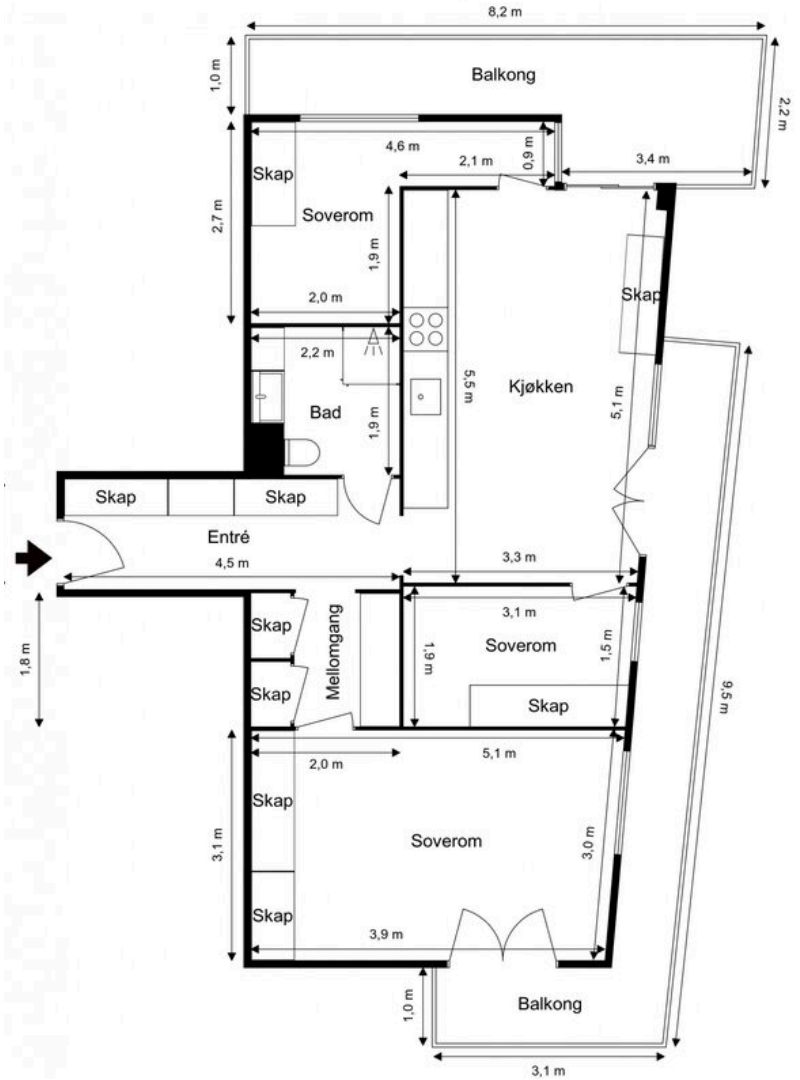
BRA-i:	68 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	73 kvm
TBA:	25 kvm

Beskrivelse

13. etasje:
BRA-i: 68 kvm.
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 25 kvm.

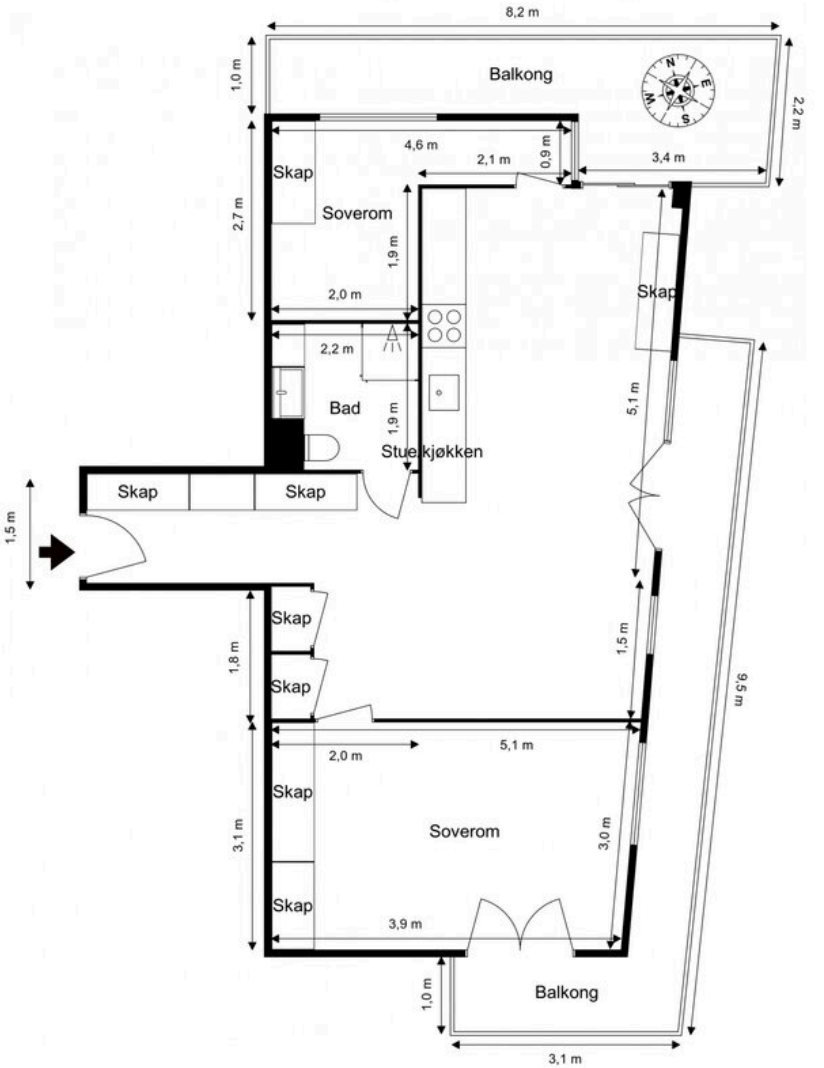
Kjeller:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

13. Etasje



Takstmannens planskisse

Alternativ plantegning



Alternativ planskisse





























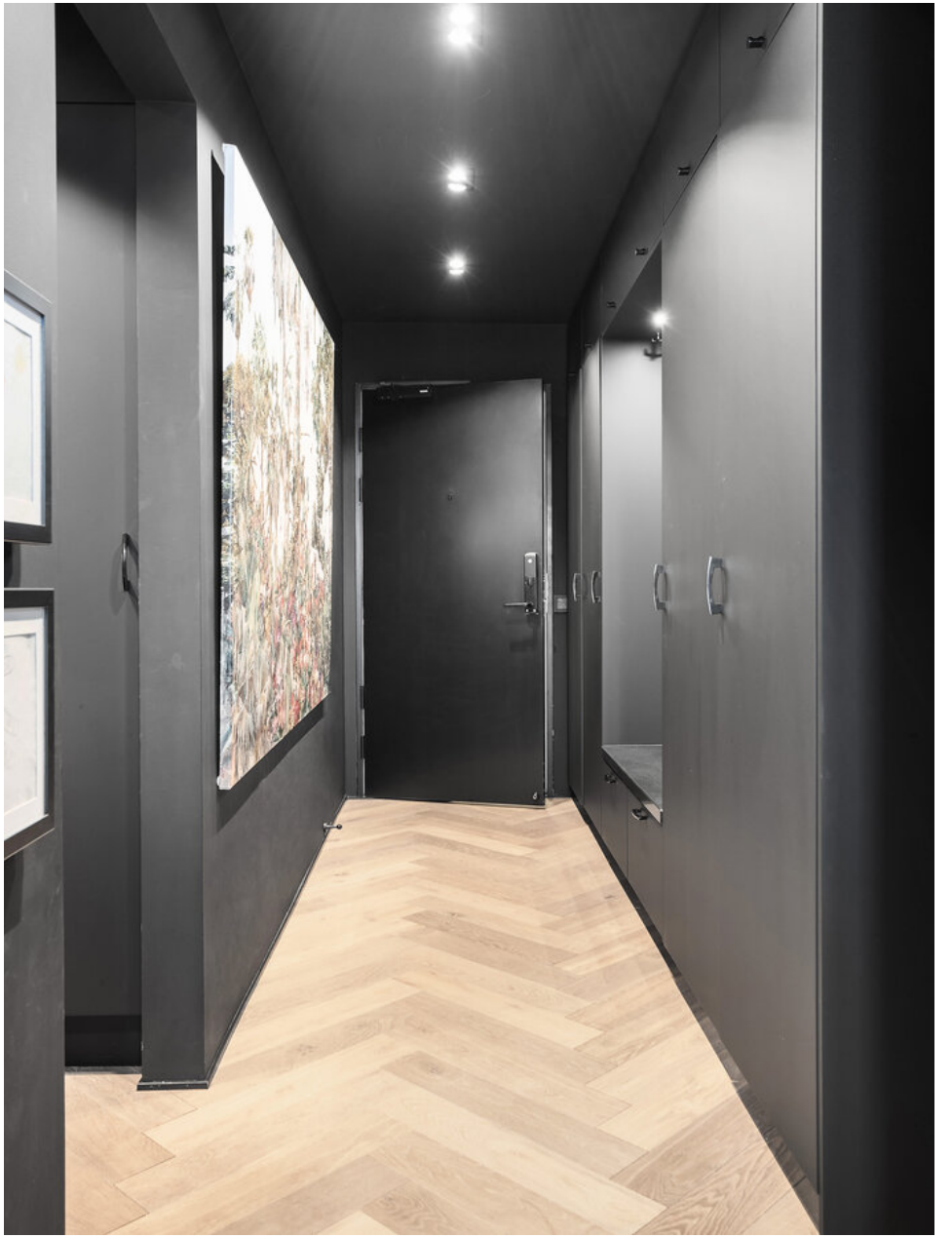












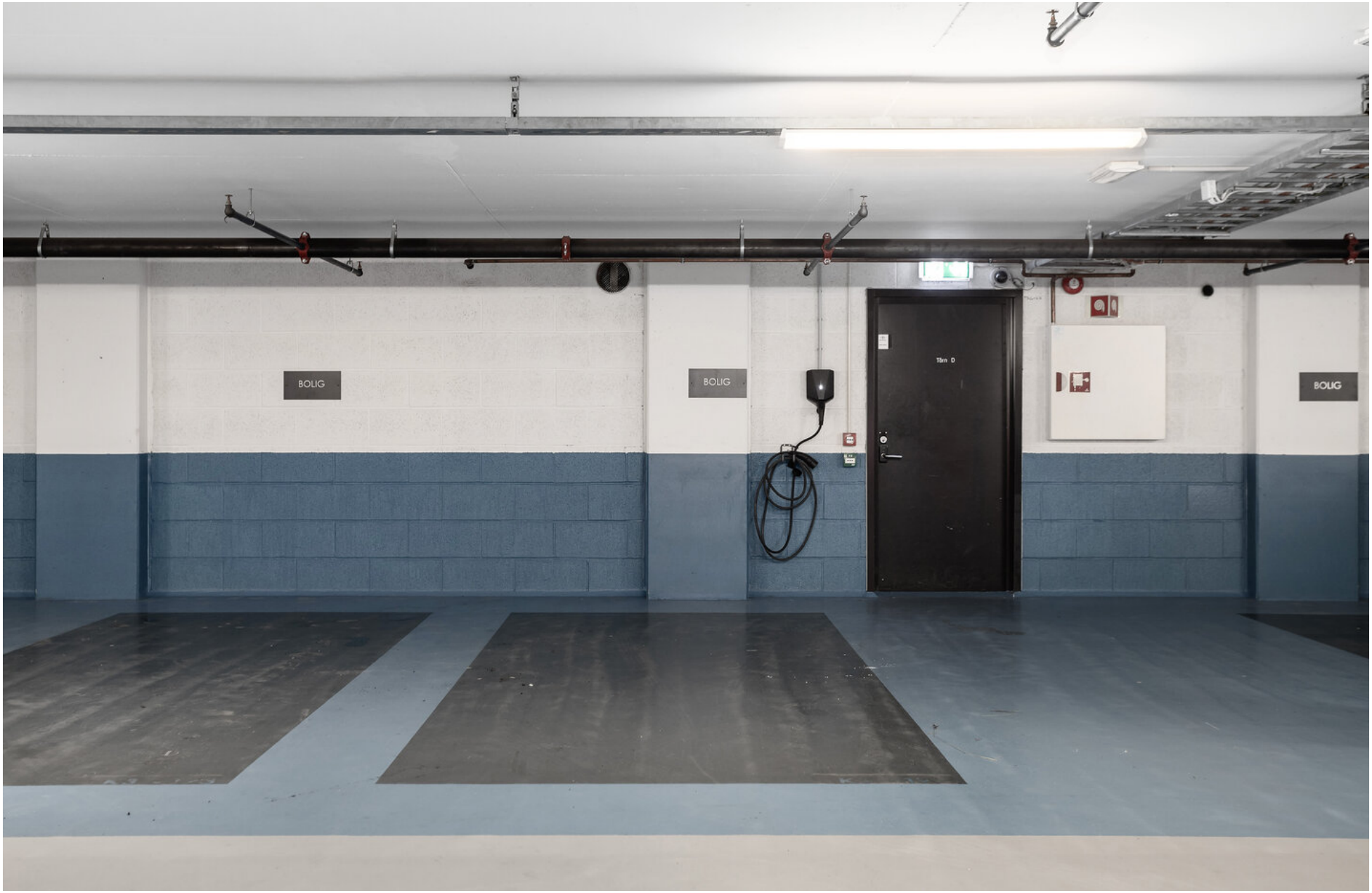




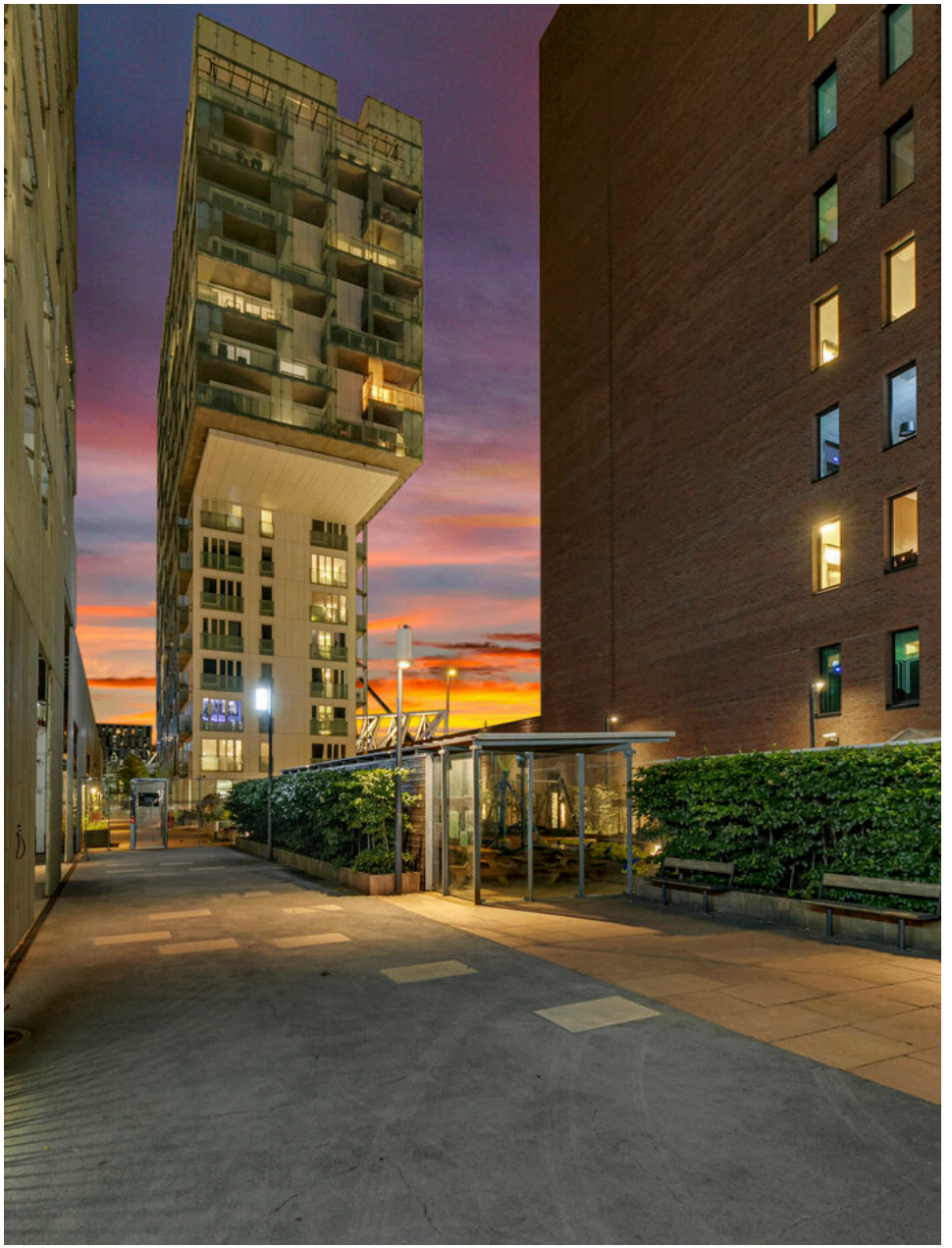


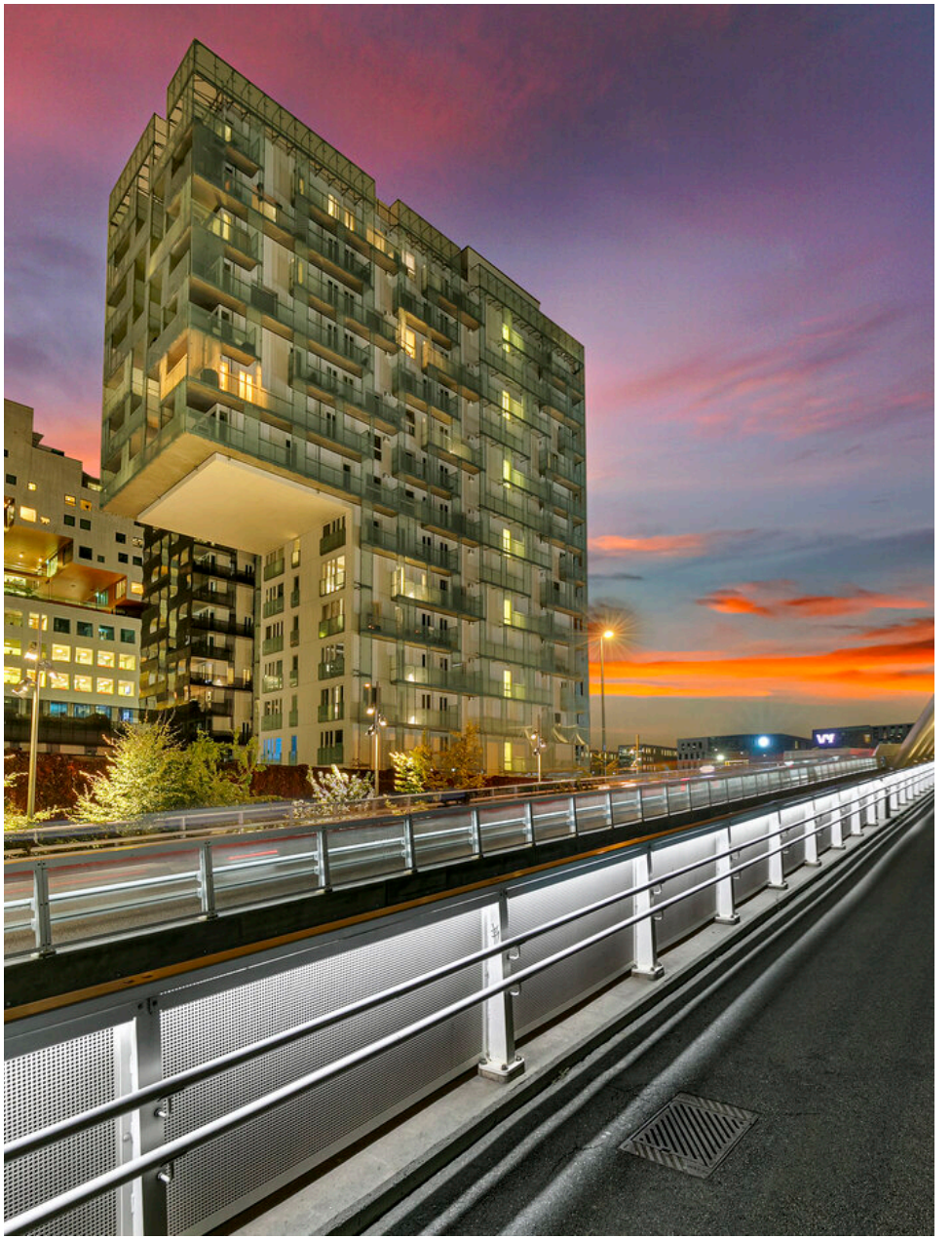





BOLIG
BOLIG
Tårn D
BOLIG






VY

Trelastgata 27

Nabolaget Bjørvika - vurdert av 108 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 300 elever, 20 klasser	**8 min** 0.7 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 345 elever, 19 klasser	**17 min** 1.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 232 elever, 16 klasser	**18 min** 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 587 elever, 39 klasser	**16 min** 1.4 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 420 elever, 30 klasser	**6 min** 2.4 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	**16 min** 1.3 km
Hersleb videregående skole	**21 min**

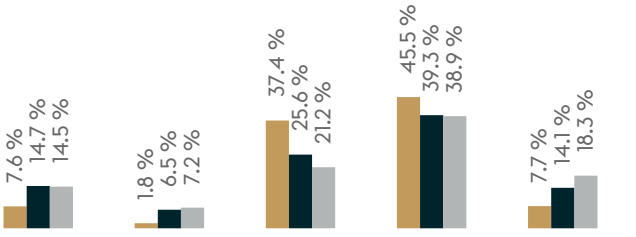
Offentlig transport

Middelalderparken Linje 13, 19	**4 min** 0.3 km
Middelalderparken Linje 4E, 19N, 54, 71A, 74	**4 min** 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	**12 min** 0.9 km
Oslo S Totalt 18 ulike linjer	**17 min** 1.2 km
Oslo Gardermoen	**39 min**

Barnehager

Strekkoden barnehage (1-5 år) 52 barn	**1 min** 0.1 km
Gamlebyen barnehage (0-5 år) 68 barn	**6 min** 0.5 km
Papaya kanvas-barnehage (1-5 å... 33 barn	**10 min** 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjørvika	3 570	2 266
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Gående
- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Gamlebyen skole	6 min
Ruinparken balløkke	8 min
Barry's Bootcamp Barcode	1 min
SATS Bjørvika	3 min

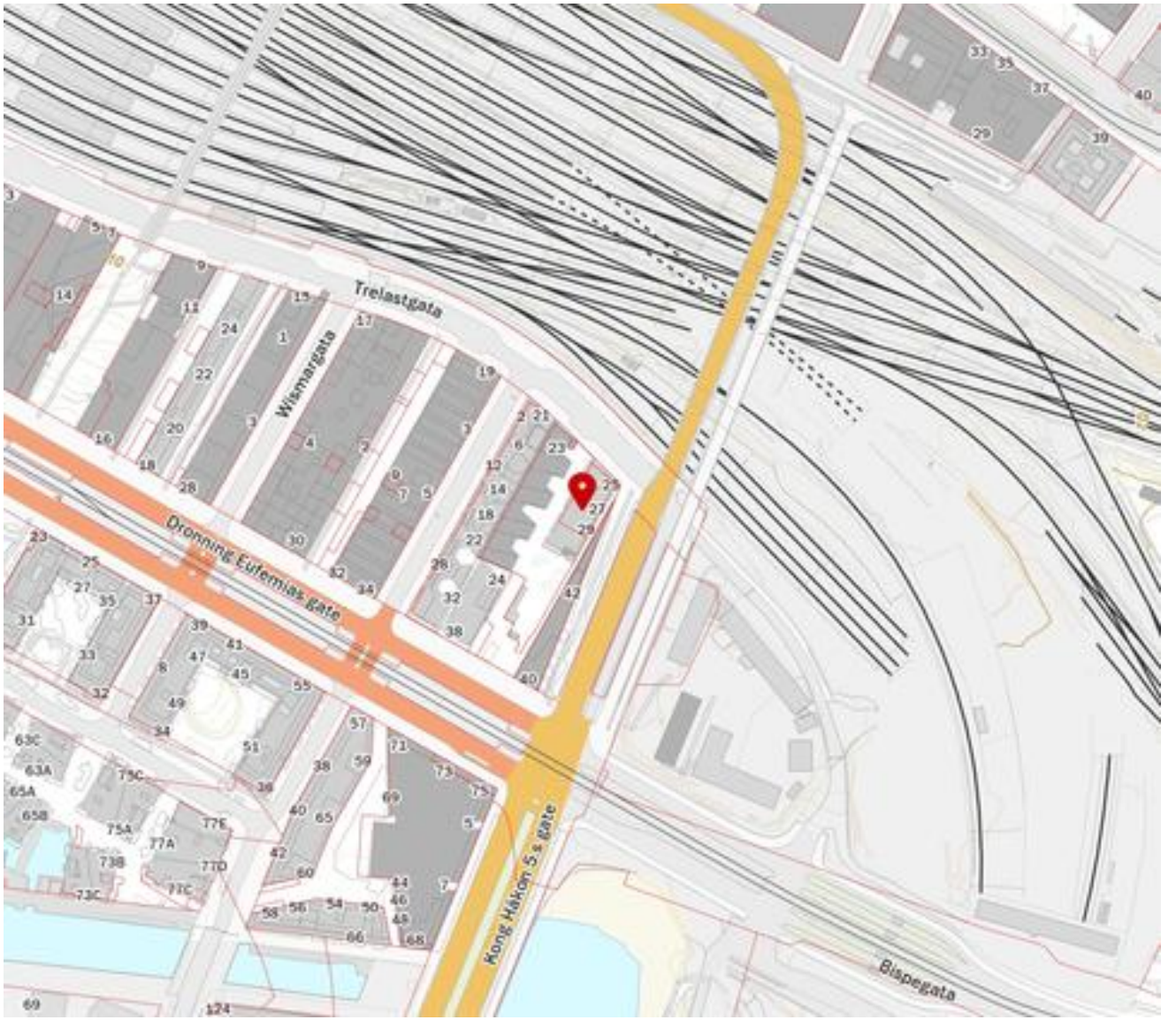
«Sjønært og bynært med mer grøntarealer enn Tjuvholmen og Aker Brygge.»

— Sitat fra en lokalkjent

Vedlikehold veier
Godt velholdt 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Torshov og Gamle Oslo kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Informasjon

Trelastgata 27

Eiendommen og økonomi

Oppdragsnummer
29-0201/23

Adresse
Trelastgata 27 0191 OSLO

Matrikkel
Gnr 234, bnr 137, snr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Vegard Ilaug Frøland
Renate Ilaug Frøland

Kjøpesum og omkostninger
10 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
260 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
261 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
274 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 661 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 674 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

Felleskostnader per måned
Kr 5 830,-

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer tv, internett grunnpakke (fiber fra Viken fiber), varmtvann, fjernvarme, bygningsforsikring, renovasjon, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift- og vedlikeholdskostnader.

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

Objekttype
Selveierleilighet

Navn sameiet og organisasjonsnummer
Sameiet Cliffhanger
Org. nr: 918353194

Om sameiet
Sameiet Cliffhanger består av 70 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Styret orienterte om under årsmøte 2024:
- Anbefaling av rens av ventilasjons inne i hver enkeltes seksjonseiers leilighet.
- Felles treningsrom. For å få tilgang til treningsrommet, kontakt styret.
- Det vurderes muligheter for tiltak på vanningsanlegg på takterrassen.

Det er en felles sykkelbod og utplasserte sykkelstativer.

Næringsseksjonene i sameiet har tinglyst bruksrett til gnr. 534 bnr. 20, det er også tinglyst gangadkomst til fordel for gnr. 534 bnr. 3 over Sameiets grunn frem til lagerarealer.

I forbindelse med sameiets rettigheter og plikter knyttet til bruk av arealer i anleggseiendommen, er det inngått avtale mellom sameiet og Barcode Basement AS hvor sameiet er forpliktet til å bære en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene for disse arealene. Forpliktelsen er evigvarende og uoppsigelig og er tinglyst i eiendommen.

Areal
P-rom: 68 kvm, BRA: 73 kvm

Antall soverom
3

Antall bad
1

Byggeår
2016

Etasje
13

Takstmann
Kristoffer Messel

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 15.09.2025:
Vi oppfordrer iherdig alle interessenter å sette seg inn i fullstendig tilstandsrapport vedlagt.

Bygning, generelt: Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 2+1-lags glass.

Bygningsdeler med TG2, vesentlige avvik:

Balkong, med utgang fra kjøkken: Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under) og en sprekt/ skadet gulvflis.

Vinduer og dører: Balkongdør på soverom 2 subber i karm. Enkelte innvendig dører subber i karm. Tetningslist på soverom 1 og 3 subber i karm. Barnesikring mangler på balkongdøren med utgang fra kjøkken/stue.

Etasjeskille: Det registreres et høydeavvik på 12 mm over 2 meter og 17 mm over hele rommet.
Ved enkel nivellering i kjøkken/spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 17 mm. Ved enkel nivellering i soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 4 mm.

Avløpsrør: Det registreres sen avrenning (delvis tett) avløp i servanten på badet. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Kontrollen er

avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Vannledninger: Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet. Det er etablert fordelerskap bak garderobeskapet i entré. Stoppekran er plassert i fordelerskapet og fungerer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Byttet dusjarmatur, vask/kran og spyleknapp til toalettet.
Arbeid utført av Rørlegger og Boligkonsulenten AS.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Ja, kun av faglært. Fjernet radiatorer og lagt vannbåren varme i gulv.
Arbeid utført av Rørlegger og Boligkonsulenten AS.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Fjernet radiatorer og lagt vannbåren varme i gulv.
Arbeid utført av Rørlegger og Boligkonsulenten AS.
Det foreligger samsvarserklæring.

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja. AG installasjon utførte alt av elektriske arbeider i forbindelse med renoveringen.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja. Elbil lader installert på parkeringsplassen

Energimerking

C - grønn

Ytterligere informasjon om energiklasse

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

Oppvarming

Det er vannbåren gulvvarme i alle rom.

Varmtvannsbereder: Felles varmtvannsbereder.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 5 675 kWh. Energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Innhold

Leiligheten ligger i 13.etasje med heisadkomst og inneholder:

Entré, stue/kjøkken med utgang til balkong, bad, mellomgang/vaskerom og tre soverom hvor det ene har utgang til balkong.

Det disponeres en kjellerbod på 5 m².

Standard

Nå har du sjansen til å sikre deg en fantastisk leilighet i populære Cliffhanger. Kanskje Oslo's mest spennende beliggenhet med tanke på den utviklingen som

har funnet sted i området og den spennende utviklingen som skjer videre. Bjørvika har rukket å bli et symbol på det moderne Norge - med kulturinstitusjoner som Operaen, Munch-museet og nye Deichmanske bibliotek. Dette blir en spennende og levende bydel med aktivitet til alle døgnets tider.

Velkommen til en eksklusiv 4-roms endeleilighet beliggende i Barcode i Bjørvika. Leiligheten har en smart planløsning og stilfull, moderne innredning. Hele leiligheten ble pusset opp i 2020 med nytt kjøkken, fiskebens eikeparkett og vannbåren gulvvarme. Boligen har en lekker utforming med mørke vegger og tak, som gir boligen det lille ekstra og et eksklusivt preg. På alle vinduene er det montert skredderskydd, elektronisk solskjerming. Bør ses!

ENTRÉ | Velkommen inn!
Leiligheten har adkomst via heis. Innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Entréen er har praktisk, plassbygget garderobeskap som gir godt med oppbevaringsplass. Det er i tillegg en kjellerbod.

Fra entréen er det adkomst til hovedsoverommet via mellomgang. Rommet er godt utnyttet med plassbygget garderobeskap, over- og underskap. Det er installert integrert vaskemaskin som medfølger salget.

STUE/KJØKKEN | Lekkert spesialtilpasset kjøkken
Åpen stue-/kjøkkenløsning med store, takhøye vindusflater. Stuen er gjennomført med mørke vegger og tak, samt pen fiskebeinsparkett. Det er gode møbleringsmuligheter for sofagruppe, spisebord og annet møblement. Med endebeliggenhet får du lysinnslipp fra flere vinkler. Fra stuen er det utgang til leilighetens to balkonger.

Stilrent kjøkken fra 2020 med rikelig skapplass. Mørke laminerte fronter med granitt benkeplate og underlimt oppvaskkum, som står i stil med hele leiligheten. Granitt plate mellom over- og underskap. Det er integrerte hvitevarer som plateopp, stekeovn, vinskap, kjøl-/og fryseskap. Ventilator med mekanisk avtrekk over stekesonen.

NORDØSTVENDT BALKONG | Nydelig sjøgløtt
Romslig balkong på 12 kvm med utsikt mot Munchmuseet og Oslofjorden. Balkongen er nordøstvendt og byr på flott ettermiddags- og kveldssol. Her er det plass til stor sittegruppe og beplantning.

NORDVESTVENDT BALKONG | Nyt morgenkaffen på balkongen
Herlig balkong på 14 kvm med hyggelig morgen- og formiddagssol. Balkongen strekker seg langs leiligheten til hovedsoverommet, som har egen utgang til balkongen. Her er det flott utsikt over nærområdet og Middelalderparken. Balkongen har plass for sittegruppe, grill og beplantning.

SOVEROM | Tre soverom av god størrelse:
Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet er romslig med plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og garderobeskap. Det er store, plassbygde garderobeskap.
Soverom 2 og 3 er også av god størrelse. Soverommene passer perfekt som kontor, barnerom eller gjesterom. Det er plass til seng, pult, garderobeskap mv. Det er mulig å gjøre om leiligheten til 3-roms ved å ta ned veggen til soverommet og få større stue.

BAD | Tidløst bad fra 2016
Delikat bad fra 2016 med mørke fliser på vegger og gulv. Elektrisk gulvvarme og downlights i tak. Ny baderomsinnredning fra 2020 med benkeskap, overskap og overmontert servant. Videre er det lekker steinbenkeplate, vegghengt wc og

dusjhjørne med innfellbare glassdører. Integrert vaskemaskin.

OVERFLATER:
Gulv: Fiskebensparkett, fliser.
Vegger: Malte glatte flater, fliser.
Tak: Malte glatte flater.
I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Barcode! Et fantastisk boligområde midt i sentrums nye midtpunkt. Her føler man at man er i New York med kul arkitektur og høye bygninger i tillegg til sjøen med flere badeplasser og alle de beste butikkene og restaurantene som nærmeste nabo. Boligen ligger idyllisk til rett ved sjøen og i en rolig gate med lite trafikk. Her får du høy kvalitet og godt bomiljø midt i byen.

Bjørvika har umiddelbar nærhet til sentrum med Akershus festning og Barcode, Oslos nye skyline. Dronning Eufemias gate og Bjørvika er et urbant og idyllisk område ved sjøen, bare 5 minutters gange unna Oslo sentrum med Karl Johans gate, Oslo S med flytoget og Østbanehallen.

Kvartalene mellom Sørenga og Barcode inneholder en blanding av boliger, kontor og forretninger, med et variert servicetilbud. Kongsallmenningen forener Bjørvika/Sørenga med Middelalderparken og vannspeilet. Middelalderparken utvides i areal når arbeidene med follobanen ferdigstilles, og strekker seg helt til Gamlebyen. Sørenga har også tilgang til flotte tur- og treningsområder, som Ekeberg med fine stier, sletter og skoger. Skulpturparken og Ekebergrestauranten har fantastisk utsikt over Sørenga og byen. For de treningsglade ligger Sats i samme bygg og Barrys Bootcamp få bygg unna. I tillegg til SATS har byggets næringsetasje Klinikk for alle, velværesalongen BOY, frisøren På håret og restauranten Code, og i nabobygget ligger Vitus Apotek og Åpent bakeri.

Barcode og området begynner å bli et lite gastronomisk maktsenter i Oslo. Her finner man mange nye og spennende spisesteder og barer, deriblant nyåpnede Barcode Streetfood. Her finner du også Nodee Barcode og Nodee Sky, Vaaghals, Stock, alle spisesteder i Dronning Eufemias hage og i umiddelbar nærhet. I kort avstand finner du MAEMO, med sine 3 stjerner i Michelin guiden er den kåret til en av verdens beste restauranter. Andre restauranter som er verdt å nevne er Brasserie Rivoli, The Vandelay, Feniqia, Café Platz, KUMI, Koie, Munchies og mange flere.

Barcode mellom Sørenga og Gamlebyen har allerede et variert tilbud av treningssenter, galleri, frisører, apotek, dagligvarebutikker, spennende restauranter, barer, kaféer, blomster, klær, skobutikker, m.m.

En 9 kilometer lang promenade knytter Oslo sammen langs sjøkanten. Den går fra Frognerstranda i vest, via Aker brygge, Akershus festning og Operaen, før den fortsetter forbi Sørengkaia, og helt til Kongshavn i øst. Langs denne promenaden finner man også mathallen på Vippetangen hvor man kan oppleve god mat og drikke. Byens flotteste sjøbad på Sørenga åpnet juni 2015 og er meget populært. Det 190 meter lange sjøbadet har et 50 meter langt åpent basseng, et 200 kvadratmeter stort sjøbad, rekreasjonsområde med sitteplasser og trapper ned mot sjøen. Eget barnebasseng er bygget inn i anlegget, og har som resten av Sørenga universell tilgjengelighet. Operastranden åpnet i 2021 og er allerede blitt meget populært, og like ved ligger Oslo badstuforening, som holder åpent hver dag hele året.

I Dronning Eufemias gate er den nye og sentrale kollektivgate, med bl.a. ny

trikketrasé. Trikken stopper rett rundt hjørnet, og det er bare noen få minutters gange til Oslo S og bussterminalen med buss, tog, flytog og t-bane.

Tomtestørrelse

340 kvm

Beskrivelse av tomt

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

Felles takterrasse i 16.etg. med spektakulær utsikt over Oslo by og Oslofjorden.

Parkering

Det er tidvis mulighet for leie/kjøp av garasjeplass i kjeller.

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

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

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

Adkomst

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

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser:
2020 - Leiligheten ble renovert i 2020, kjøkken ble flyttet, det ble etablert et ekstra soverom, vannbåren gulvvarme ble lagt under gulvet.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Takterrasse:
a) Det er tillatt å røyke på takterrassen dersom dette ikke er til sjenanse for andre som bruker terrassen på samme tidspunkt.
b) Alle som bruker takterrassen plikter å rydde opp etter seg og ta med all søppel ned i egen leilighet når de forlater terrassen.
c) Takterrassen er for sameierens bruk og kan aldri reserveres for privat bruk.
Derom man er ett større selskap som sammen skal bruke terrassen, skal man skrive nabovarsel i form av oppslag som settes på felles oppslagsavtale.
d) All grilling er forbudt på takterrassen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler,

protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Adgang til utleie

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

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

Ref. vedtekter §7:
- Utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.
- Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.
- Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet.

Forretningsfører

Malling & Co Forvaltning AS

Dyrehold

Kun forsvarlig og renslig dyrehold er tillatt. Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom.

Sikringsfond

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andel fellesformue

Kr 14 500,-

Andel felles formue per dato

31.12.2022

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 171 693,-.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 136 326,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Informasjon kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales gjennom felleskostnadene.

Informasjon eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 484 975,-

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 345 910,-

Formuesverdi sekundærbolig år

2021

Informasjon formuesverdi

Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 50 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 95% (øvrige boliger).

Radonmåling

I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Se http://www.nrpa.no for info.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring
Polisenummer 85917519

Diverse

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Offentlige forhold

Regulerings- og arealplaner

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

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

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor iht. reguleringsbestemmelse S-4356. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak:

Bjørvika - Bispegata - C6-feltene - planforslag til begrenset høring - Etablering av kontorarealer, boliger, forretning og bevertning
Saksnummer: 201704197

Ferdigattest brukstillatelse

Det foreligger byggetegninger for leiligheten, men disse stemmer ikke med dagens bruk. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og laget ekstra soverom. Mellomgang er opprinnelig bod, endring fra S-rom til P-rom er søknadspliktig tiltak. Kjøper overtar eventuelt ansvar for å byggemelde dette.

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 12.07.2023.

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

Tinglyste heftelser og forpliktelser

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

301/234/137/58:
13.06.2014 - Dokumentnr: 482360 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Barcode Kjøling AS
Org.nr: 997 749 340
Rett og plikt til å kjøpe kjøletjenester fra kjøleanlegg beliggende på gnr. 534 bnr. 1
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2016 - Dokumentnr: 966334 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:3
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

20.10.2016 - Dokumentnr: 966334 - Bruksrett
Rett til gjensidig bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygninger/konstruksjoner
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:137
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.2016 - Dokumentnr: 1021905 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:3
Rett og plikt til å inngå en avtale om tjenestekjøp
Erklæringen viker prioritet for alle fremtidige panteheftelser
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.2016 - Dokumentnr: 1004660 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 68/4153

04.11.2016 - Dokumentnr: 1021834 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:3
Rett og plikt til å levere diverse tjenester
Erklæringen viker prioritet for alle fremtidige panteheftelser
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2016 - Dokumentnr: 1140610 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:3
Bruksrett til en parkeringsplass
Bestemmelse om adkomstrett
Bruksretten kan kun overdras dersom dette skjer til den som til enhver tid er eier av en annen angitt boligseksjon i gnr. 234 bnr. 137.

04.04.2017 - Dokumentnr: 291268 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:534 Bnr:3
Bruksrett til en parkeringsplass
Bruksretten kan kun overdras dersom dette skjer til den som til enhver tid er eier av annen angitt boligseksjon i gnr.234 bnr. 137
Bestemmelse om adkomstrett

Transport
Fra: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:137 Snr:49
Til: Knr:0301 Gnr:234 Bnr:137 Snr:58

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

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

Vei, vann og avløp
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Øvrige kjøpsforhold

Forkjøpsrett
Ingen forkjøpsrett.

Vilkår for styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.
Overdragelse av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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.

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.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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).

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder både boligkjøperforsikring og innboforsikring med superdekning. Prisen for første år er kr 8 900.

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du som kjøper verken tenke på hvor mange advokattimer som brukes, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon.

Innboforsikring med superdekning er IF sin beste innboforsikring. Den dekker små og store skader ting både i og utenfor hjemmet ditt. Med forsikringen får du også dobbel rentedekning, flytteforsikring, dekning av skadedyrbekjempelse og mye mer.

Dobbel rentedekning gir trygghet mot kostnader dersom det tar tid å selge primærboligen etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen gjelder ved salg av primærbolig, som har vært ute for salg i minst 3 måneder uten bud på 90 % eller mer av den til enhver tid gjeldende prisantydningen. Dokumenterte ordinære rentekostnader på boliglån med pant i boligen som skal selges dekkes, begrenset opp til kroner 10 000 per måned i 9 måneder.

Flyttedekning er en del av innboforsikringen som gjør at innboet kan flyttes uten bekymring. Forsikringen dekker skade som oppstår under flytting.

Skadedyrsdekning er også en del av innboforsikringen. IF hjelper forsikringstakere som får skadedyr og insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen sin. Med super innboforsikring tar IF hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

I tillegg dekker innboforsikringen tyveri av mobilen og sykkelen din uten egenandel, uhellskader på tingene dine og hjelper deg ved id-tyveri.

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis vil du ved kjøp av trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Ta kontakt med megler dersom du kun ønsker en 5-årig boligkjøperforsikring.

TV/Internett/Bredbånd

Viken Fiber / Altibox er leverandør av TV/internett.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:

- Integrerte hvitevarer i kjøkken
- Vaskemaskin
- Elektrisk solavskjerming

Medfølger ikke:
- Skrivebord og hyller på barnerom
- Hengestol på balkong
- Tv med veggfeste

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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.

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonssats på 0,85% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 7 700,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 18 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 16. september 2025

Saksbehandler

Hanna Gjervan Paulsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40456222

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Trelastgata 27

Trelastgata 27
0191 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2016
BRA: 73 m^2
BRA-i: 68 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	5	0	3

Supertakst
GNR: 234 BNR: 137 SNR: 58
Kristoffer Messel
Komplett taksering AS
kristoffer.m@fidens.no
90949280
Trelastgata 27
0191 Oslo

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), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / 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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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/35845

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 undersøkelsene 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 TG2

Balkong, terrasse, platting: Med utgang fra kjøkken/spisestue

Oppsummering

Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under) og en sprekt/ skadet gulvflis.

Ellers fremstår balkongen med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Anbefalte tiltak

Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.
Utskifting av sprukket/skadet flis gjøres ved behov.

Vinduer og dører

Oppsummering

Balkongdør på soverom 2 subber i karm.
Enkelte innvendig dører subber i karm.
Tetningslist på soverom 1 og 3 subber i karm.
Barnesikring mangler på balkongdøren med utgang fra kjøkken/stue.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å se på muligheten til å justere dører og vinduer som subber i karm. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG-2 er gitt det registreres et høydeavvik på 12 mm over 2 meter og 17 mm over hele rommet.

Ved enkel nivellering i kjøkken/spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 17 mm.
Ved enkel nivellering i soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 4 mm

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

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

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres sen avrenning (delvis tett) avløp i servanten på badet.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales det å rense avløpsrør med egnet produkt, om dette ikke fungerer anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet.

Det er etablert fordelerskap bak garderobeskapet i entré. Stoppekran er plassert i fordelerskapet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere sprutdeksel i fordelerskapet. Dette for å sikre at vannet holder seg inni skapet og ledes til bad ved en eventuell lekkasje.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er montert i mellomgangen med automatsikringer.

Det er foretatt en el-kontroll bolig, NEK 405-2 i 24.07.2023 uten avvik.
Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Varmesentral

Oppsummering

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurder.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann. Bereder er ikke besiktiget og derfor ikke vurdert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:

Bod/tilleggsdel brukes som mellomgang/hoveddel. Mellomgangen til hovedsoverommet er uendret fra byggeår. Mellomgangen er opprinnelig definert som bod, men har vært og er eneste adkomstmulighet til soverom 1. Det er et søknadspliktig tiltak å gjøre om tilleggsdel til hoveddel. Kjøkkenet var opprinnelig plassert hvor nåværende soverom 3 er plassert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
15.9.2025	**15.9.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Renate Ilaug Frøland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Vegard Ilaug Frøland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**		



Informasjon om boligen

Adresse:	**Trelastgata 27, 0191 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**234**	Bruksnr:	**137**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**58**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H01306**		
Byggeår:	**2016**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og bindingsverk, og er kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 2+1-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Leiligheten ble renovert i 2020, kjøkken ble flyttet, det ble etablert et ekstra soverom, vannbåren gulvvarme ble lagt under gulvet.	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 byggteknisk 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://eiendomnorge.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. Rombenevnelsen 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)
13. etasje	68	68	0	0	25
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**73**	**68**	**5**	**0**	**25**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
13. etasje	68	68	0	Entré, mellomgang, 3 soverom, kjøkken/spisestue og bad.	
Totalt m²	**68**	**68**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.
Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.

Kjellerbod på ca. 5 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket D-1306.
Rekvirent disponerer en p-plass i felles garasjeanlegg, plassen er merket K3-192. Det er etablert elbil lader.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en nord og øst vendt balkong i betong på ca 12 kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er flislagt med noen fliser og lagt kunstgress.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Normal bruksslitasje i henhold til alder.	
Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Med utgang fra kjøkken/spisestue

Type	Balkong
Det er etablert en nordvest-vendt balkong i betong på ca 13 kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er lagt fliser og kunstgress på balkongen.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Det er registrert at enkelte fliser har bom (hulrom under) og en sprekt/ skadet gulvflis.

Ellers fremstår balkongen med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bom i flis gir grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
De enkelte flisene er mer utsatt for skader ved mekaniske støt.
Utskifting av sprukket/skadet flis gjøres ved behov.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med treramme og 3-lags glass.
Vinduer og balkongdør med treramme og 2-1 lags glass.
Entrédør med brann- og lydklassifisering EI30 og R´w35 dB.
Innvendig dører med med srukatur i sort utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Innvendig dører er skiftet i forbindelse med renovering av leiligheten i 2020.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

Balkongdør på soverom 2 subber i karm.
Enkelte innvendig dører subber i karm.
Tetningslist på soverom 1 og 3 subber i karm.
Barnesikring mangler på balkongdøren med utgang fra kjøkken/stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å se på muligheten til å justere dører og vinduer som subber i karm. Dette for å hindre ytterligere slitasje og bedre funksjonaliteten.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

TG-2 er gitt det registreres et høydeavvik på 12 mm over 2 meter og 17 mm over hele rommet.

Ved enkel nivellering i kjøkken/spisestue registreres det et høydeavvik på ca. 12 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 17 mm.
Ved enkel nivellering i soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 4 mm

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Merknad: Kjøkkenfront over oppvaskkummen lukker ikke tilstrekkelig igjen. Justering av dør anbefales.
Ellers fremstår kjøkkenet med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Kjøkken beskrivelse:
Epoq kjøkken fra 2020 med grå laminerte fronter med sorte metall håndtak, granitt benkeplatemed en tykkelse på 10 mm med underlimt oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri i sort metall fra Damixa. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, vinskap, stekeovn og platetopp felles mekanisk avtrekk.

Fiskebensparkett på gulv og granitt plate over benkeplaten på vegg. Malte plater med downlights i himling. Vannbåren gulvvarme.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Dagens bruk er ikke i samsvars med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:

Bod/tilleggsdel brukes som mellomgang/hoveddel. Mellomgangen til hovedsoverommet er uendret fra byggeår. Mellomgangen er opprinnelig definert som bod, men har vært og er eneste adkomstmulighet til soverom 1. Det er et søknadspliktig tiltak å gjøre om tilleggsdel til hoveddel. Kjøkkenet var opprinnelig plassert hvor nåværende soverom 3 er plassert.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse dater 02.11.2016.
Det er innhentet ferdigattest datert: 12.07.2023.
Kilde planninsyn.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,40 m.
Mellomgang: 2,34 m.
Bad: 2,35 m.
Soverom 1: 2,68 m.
Soverom 2: 2,68 m.
Soverom 3: 2,64 m.
Kjøkken/spisestue: 2,64 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Det er felles røykvarsler system i blokken.
Røykvarslere er montert i taket på kjøkken/spisestue og mellomgang.
Brannslukningsapparat er datostemplet 2016.
Det er etablert sprinkelanlegg i taket i leiligheten

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast

Synlig avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering/flytting av kjøkken.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det registreres sen avrenning (delvis tett) avløp i servanten på badet.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga sen avrenning fra tappested anbefales det å rense avløpsrør med egnet produkt, om dette ikke fungerer anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.8 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er gjort arbeid på anlegget i forbindelse med flytting av kjøkken i 2020.

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-2**

Det er manglende sprutdeksel i fordelerskapet.

Det er etablert fordelerskap bak garderobeskapet i entré. Stoppekran er plassert i fordelerskapet og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere sprutdeksel i fordelerskapet. Dette for å sikre at vannet holder seg inni skapet og ledes til bad ved en eventuell lekkasje.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	**TG-IU**

Sikringsskapet er montert i mellomgangen med automatsikringer.

Det er foretatt en el-kontroll bolig, NEK 405-2 i 24.07.2023 uten avvik.
Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.10 Vannbåren varme



Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er lagt vannbåren gulvvarme i gulvet i 2020.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak.

6.11 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	**TG-IU**

Leiligheten er tilknyttet felles fjernvarmeanlegg som er plassert i fellesarealet. Anlegget er ikke tilgjengelig på befaringsdagen og er derfor ikke vurder.

6.12 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles varmtvann. Bereder er ikke besiktiget og derfor ikke vurdert.

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Ventilator på kjøkken er flyttet, men det er benytter samme kanal.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Normal bruksslitasje, ingen synlig avvik med behov for tiltak er registrert.

Aggregatet er plassert i skap i mellomgangen. (Det anbefales å skifte filter 2 ganger i året.)

6.14 Våtrom







Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad fra 2016 med grå 10 x 10 cm flis på gulv og grå 30 x 60 cm flis på vegg . Malte plater med downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderomsinnredning og bladebatteri er skiftet i 2020.	
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?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Overflater fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer 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**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak. Normal bruksslitasje i henhold til alder.	
Rørføringer til dusjbatteri, servant og opplegg for vaskemaskin er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).	

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Sanitærutstyr fremstår med normal stand i henhold til alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er benyttet tidligere hull for undersøkelsen. Hullet er tatt fra soverom inn mot badet.	
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 67,4%. (Relativ fuktighet i rommet var målt til 68,5%). Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nordvik Torshov
Oppdragsnr.	29-0201/23
Selger 1 navn	Renate Ilaug Frøland
Selger 2 navn	Vegard Ilaug Frøland
Gateadresse	Trelastgata 27
Poststed	OSLO
Postnr	0191

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

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

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du eiendommen?
År: 2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?
Antall år: 4
Antall måneder: 1

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap: IF
Polise/avtalenr.: 0932439

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 29-0201/23

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Byttet dusjarmatur, vask/kran og spyleknapp til toalettet.
Arbeid utført av: Rørlegger og Boligkonsulenten AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

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

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Fjernet radiatorer og lagt vannbåren varme i gulv.
Arbeid utført av: Rørlegger og Boligkonsulenten AS

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

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

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

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

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

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

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Fjernet radiatorer og lagt vannbåren varme i gulv.
Arbeid utført av: Rørlegger og Boligkonsulenten AS

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

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: AG installasjon utførte alt av elektriske arbeider i forbindelse med renoveringen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Elbil lader installert på parkeringsplassen

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

Document reference: 29-0201/23

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

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

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

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Document reference: 29-0201/23

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 29-0201/23

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Renate Frøland	ae5b2e0efa6893380ae967128f02d2c212781805	19.06.2023 07:32:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Frøland	499cd46985e3cfe7922a48f3af077b045dd56aa0	19.06.2023 06:28:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 29-0201/23

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

nets

INNKALLING ORDINÆRT ÅRSMØTE FOR SAMEIET CLIFFHANGER

DATO/KLOKKESLETT:	02.06.2024, kl.16:00
MØTETYPE:	Ordinært årsmøte
STED:	Malling & Co – Dronning Maudsgt 15, 4.etg., møterom Stortorget
INNKALT AV:	Stine Lühr på vegne av styret

AGENDA

PUNKT NR	SAK
1	**Godkjennelse av innkallelsen og valg av møteleder**
2	**Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
3	**Årsregnskap for 2024 og revisors beretning**
4	**Anvendelse av årets resultat**
5	**Fastsettelse av styrets honorarer**
6	**Endring i styres representant for næring** Hege Brattlid overtar (Carucel) for Fredrik Lekven Lien (Carucel)
7	**Styret informerer**

Vedlegg:

Årsregnskap 2024

Oslo, 16.05.2025

Med vennlig hilsen
For Malling & Co Forvaltning AS
Stine Berg Lühr
Eiendomssjef

Eiendomshuset Malling & Co AS
Dronning Mauds gate 10, Postboks 1883 Vika, NO-0124 Oslo
T: 24 02 80 00 — **F**: 24 02 80 01 — **E**: post@malling.no — **www.malling.no**
Bank: 6074.06.82523 — **Org. nr.** 984 955 189 MVA

SAMEIET CLIFFHANGER

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Den 2. juni 2025 kl. 16:00 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Cliffhanger hos Malling & Co – Dronning Mauds gt. 15, 4.etg.

Representert på årsmøtet var 7 seksjonseiere som utgjør 10,11 % av 100 % av sameiets totale prosent.

Fra styret møtte
Torild Seljelid
Ingrid Nicolaisen
Per Hansen

Dessuten møtte: Ian Johnsen, Stig Solend og Stine Berg Lühr fra Malling & Co Forvaltning AS

Følgende saker ble behandlet og avgjort:

1. Godkjennelse av innkallelsen og valg av møteleder
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på og erklære det for lovlig satt.

Stine Berg Lühr ble valgt til møteleder.

Vedtak: Godkjent

2. Valg av representant til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Ingrid Nicolaisen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Vedtak: Godkjent

3. Årsregnskap for 2024 med revisors beretning
Styrets forslag til årsregnskap og revisors beretning ble presentert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

4. Fastsettelse av styrets honorarer
Godtgjørelse til styrets medlemmer (bolig) med forslag i henhold til budsjett 2024 med totalt Kr.171 150,- inkl. AGA til intern fordeling i styret.

Vedtak: Styrehonorar med kr. 171 150,- ble godkjent

. **Valg av styre**

Styrets sammensetning i perioden 2024-2025:

Styreleder: Ingrid Nicolaisen	(bolig) valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Torild Siljelid	(bolig) valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Per Hansen	(bolig) valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Fredrik Lekven Lien	(næring) valgt for 2 år i 2024

Styremedlem bolig: Per Hansen er på valg, men stiller ikke til gjenvalg.
Styremedlem næring Fredrik Lekven Lien erstattes av kollega Hege Brattli.

Vedtak: Tor Arne Gangsø blir valgt som styremedlem for 2 år.

Nytt styre for kommende periode:

Styreleder: Ingrid Nicolaisen	(bolig) valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Torild Seljelid	(bolig) valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Tor Arne Gangsø	(bolig) valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Fredrik Lekven Lien	(næring) valgt for 2 år i 2024

5. Styret informerte
om en sak som har vært pågående med vedlikehold og utbedring av fester til fasaden. En del at arbeidet er utført, og siste del er bestilt, og vil bli sluttført innen kort tid.

Oslo, 02.07.2025

Møteleder og protokollvitne signerer protokollen elektronisk

By41YYGrxl-SJlytKMreg

By41YYGrxl-SJlytKMreg

Malling

ÅRSREGNSKAP 2024

Sameiet Cliffhanger

Org.nr. 918 353 194

Eiendomshuset Malling & Co AS
Dronning Mauds gate 15, Postboks 1883 Vika, NO-0124 Oslo
T: +47 24 02 80 00 — F: +47 24 02 80 01 — E: post@malling.no — www.malling.no
Org. nr. 984 955 189 MVA

RESULTATREGNSKAP

	Note	2024	2023
INNTEKTER			
Á-konto utfakturerte sameiekostnader		4 010 980	3 982 026
SUM INNTEKTER	1	**4 010 980**	**3 982 026**
DRIFTSKOSTNADER			
Energikostnader		792 905	650 320
Forsikringspremier		128 878	120 913
Styrehonorar	2	171 150	171 150
Andre driftskostnader		3 613 998	2 933 961
SUM DRIFTSKOSTNADER	1,3	**4 706 931**	**3 876 344**
DRIFTSRESULTAT		**-695 951**	**105 682**
NETTO FINANSPOSTER		33 271	30 644
ÅRETS RESULTAT	1, 4	**-662 680**	**136 326**
OVERFØRINGER			
Avregning (etterfakturering) næringsseksjoner		-13 223	-35 367
Overføring fra kapitalkonto			
Overføring vedlikehold- / driftssfond boligseksjoner		-649 457	171 693
SUM OVERFØRINGER	4	**-662 680**	**136 326**

Sameiet Cliffhanger

ÅRSREGNSKAP 2024

BALANSE

EIENDELER		31.12.2024	31.12.2023
ÅRSREGNSKAP 2023			
FORDRINGER			
Kundefordringer		85 424	375 414
Tilgode avregning fra sameierne	5	86 313	64 705
Forskuddsbetalte kostnader	5	282 845	261 989
Sum fordringer		**454 583**	**702 108**
BANKINNSKUDD, KONTANTER OG LIGNENDE			
Bankinnskudd driftskonto og skattetrekk		602 466	512 317
Kapitalkonto Bolig		339 992	765 005
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**942 459**	**1 277 322**
SUM EIENDELER		**1 397 037**	**1 979 426**

Sameiet Cliffhanger

ÅRSREGNSKAP 2024

BALANSE

GJELD OG EGENKAPITAL		31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL			
Vedlikehold- / driftsfond boligseksjoner		719 638	1 369 096
Sum egenkapital	4	**719 638**	**1 369 096**
GJELD			
Påløpte kostnader	3	217 822	339 400
Reklassifisering kundefordringer		147 438	
Leverandørgjeld		325 364	306 297
Skyldig avregning til Sameierne		-13 224	-35 367
Sum gjeld		**677 400**	**610 330**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**1 397 038**	**1 979 426**

Oslo XXX
Styret i Sameiet Cliffhanger

Ingrid Nicolaisen	Torild Brügger Seljelid
styrets leder	Styremedlem
Fredrik Lekven Lien	Per Hansen
Styremedlem	Styremedlem

Sameiet Cliffhanger

Noter til årsregnskapet 2024

GENERELL INFORMASJON OG REGNSKAPSPRINSIPP

Sameiet ble formelt stiftet den 1.11.2016 og er et eierseksjonssameie.
Sameiets virksomhet foregår hovedsakelig i eget driftsselskap i regi av forvalter.
I årsregnskapet til Sameiet er denne virksomheten konsolidert inn.
Tall i regnskapet er inkl.mva hvis ikke annet er spesifisert.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Vurdering og klassifisering eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Følgende regnskapsprinsipp er benyttet:
Inntekter
Inntekter resultatføres ihht opptjeningsprinsippet, dvs når á-konto innbetalingene er opptjent.

Skatter
Sameiet er ikke eget skattesubjekt. Sameierne skal derfor selv svare skatt for sin respektive andel av resultat og formue. Det er derfor ikke foretatt avsetning til skatt i Sameiets årsregnskap.

Sameiet Cliffhanger

Noter til årsregnskapet 2024

NOTE 1 - REGNSKAP PR. SEKSJONSGRUPPERING
ÅRSREGNSKAP 2024

	Bolig	Næring	Sum
Inntekter (á-konto innbetalinger + periodiseringer)	**3 699 320**	**311 660**	**4 010 980**
Fjernvarme	601 768	41 346	**643 114**
Fjernkjøling	-	72 611	**72 611**
Strøm	72 218	4 962	**77 180**
Sum energikostnader	**673 986**	**118 919**	**792 905**
Forsikringspremier	**120 592**	**8 286**	**128 878**
Styrehonorar	**171 150**	**-**	**171 150**
Andel Barcode Basement (eksl. renovasjon)	234 351	-2 199	**232 152**
FDV-kostnader	31 426	2 159	**33 585**
Forvaltning, øk/adm og teknisk	338 163	23 235	**361 398**
Vaktmester	413 143	28 386	**441 529**
Lyspærer / lysrør	-	-	**0**
Brannvarsling	101 309	12 854	**114 163**
Låser/nøkler etc	63 085	-	**63 085**
Planter / grøntareal	-	-	**0**
Heis, service / vedlikehold	256 336	62 942	**319 278**
Diverse felleskostnader	318 780	4 519	**323 299**
Renhold fellesareal	201 751	-	**201 751**
Renovasjon / container	348 194	-	**348 194**
Vakthold	-	3 381	**3 381**
Diverse felleskostnader 2		-	**0**
Rør og sanitær			**0**
Snøbrøyting / feiing	5 822	400	**6 222**
Telefon/internett	364 359	-	**364 359**
Vann- og avløpsavgifter	422 219	29 010	**451 229**
Ventilasjon / kjøling	-9 562	16 888	**7 326**
Service øvrige tekniske anlegg	-	-	**0**
Elektriker	27 691	-	**27 691**
Øvrig bygningsmessig vedlikehold	192 815	13 248	**206 063**
Vedlikehold utomhusanlegg	41 726	694	**42 420**
Vinduspuss	-	-	**0**
Revisjon	62 574	4 299	**66 873**
Sum andre driftskostnader	**3 414 181**	**199 817**	**3 613 998**
Totale kostnader	**4 379 909**	**327 022**	**4 706 931**
Driftsresultat	**-680 589**	**-15 362**	**-695 951**
Netto finansposter	31 132	2 139	**33 271**
Årsresultat	**-649 457**	**-13 223**	**-662 680**

Kostnader er fordelt mellom de ulike seksjonene i henhold til sameiets vedtekter.
Oppsummert vil dette si at kostnader som kan henføres til enkeltseksjoner blir belastes disse direkte og øvrige kostnader fordeles etter sameiebrøk hvis ikke annen fordelingsnøkkel etter bruk er mer hensiktsmessig.

Sameiet Cliffhanger

Noter til årsregnskapet 2024

NOTE 2 - LØNNSKOSTNADER

Sameiet Cliffhanger har hatt lønns- og personalkostnader, herunder styrehonorar, på kr. 171.150 i 2024.

NOTE 3 - PÅLØPTE KOSTNADER

Påløpte kostnader:	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Fjernvarme & -kjøling	0	0
Strøm - avregning / avsetning	15 779	19 109
Kjøling/Fjernvarme - avregning/avsetning	181 876	192 327
Andre påløpte og periodiserte kostnader	20 166	122 347
Sum påløpte kostnader	**217 822**	**333 783**

NOTE 4 - EGENKAPITAL

	Bolig	**Næring**	**Sum**
Egenkapital 1.1.	1 369 098	**0**	1 369 098
Årets resultat	-649 457	-13 223	**-662 680**
Avregnes / krediteres		13 223	**13 223**
Netto - årets endring i fond	**-649 457**	**0**	**-649 457**
Egenkapital 31.12.	**719 641**	**0**	**719 641**

NOTE 5 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalte / periodiserte kostnader:	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Forvaltningshonorar	92 390	90 224
Vaktmester	112 833	105 481
Forskuddsbetalt forsikring	60 652	56 951
Forsikringsmegling	5 780	5 495
Brannalarm	0	2 876
Til gode avregning i Barcode Basement	86 313	64 705
Sum forskuddsbetalte kostnader	**357 968**	**325 732**

Husordensregler

Trelastgata 27

Sameiet Cliffhanger

Forslag til reviderte Husordensregler for Sameiets årsmøte 22.Mai 2023

1) INNLEDNING

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet utarbeidet følgende husordensregler:

A. Ordensreglene gjelder for alle sameiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter sameierens leilighet, herunder fremleietakere

B. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

C. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som husordensregler.

D. Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2) TAKTERRASSE

A. Det er tillatt å røyke på takterrassen dersom dette ikke er til sjenanse for andre som bruker terrassen på samme tidspunkt. Sneiper skal kastes i medbrakt askebeger som tas med ned i egen leilighet etter bruk.

B. Alle som bruker takterrassen plikter å rydde opp etter seg og å ta med all søppel ned i egen leilighet når de forlater terrassen.

C. Takterrassen er for sameiernes bruk og kan aldri reserveres for privat bruk. Dersom man er ett større selskap som sammen skal bruke terrassen, skal man skrive nabovarsel i form av oppslag som settes på felles oppslagstavle. Nabovarselet skal inneholde start- og sluttidspunkt.

D. All grilling er forbudt på takterrassen.

3) ANDRE FELLESAREAL

A. Alle dører skal til enhver tid holdes låst.

B. Det er forbudt å røyke i sameiets fellesarealer. Dette gjelder også garasjen. **Det henstilles til beboere som røyker på private balkonger å påse at man står lengst unna bokser for luftinntakene til naboers ventilasjonssystemer. Annet bruk enn normal tobakk er ikke tillatt.**

C. Det er forbudt å røyke utenfor inngang/utgangsdøren.

D. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på utsiden av bygget.

E. Så vel utendørs som innendørs fellesareal skal behandles aktsomt.

F. Reklame/uønsket post skal ikke kastes på gulvet eller legges annet steds hen. All post skal tas med inn i egen leilighet eller kastes i papircontainerne i søppelrommet.

G. Aviser beboerne abonnerer på og som blir lagt foran inngangsdøren til leiligheten skal fjernes hver dag. Dersom beboere planlegger å være borte over tid skal slike abonnement stoppes.

H. I ganger, trapper o.l. skal det ikke hensettes møbler eller noen form for gjenstander. Det er heller ikke tillatt å sette fra seg søppel eller annet avfall i fellesarealene. Fellesgangene skal ei heller ikke brukes som oppbevaring for klær, skotøy, leketøy, sykler eller barnevogner.

I. Vask og reparasjoner som medfører tilsmussing er ikke tillatt på sameies fellesarealer.

J. Fellesrom kan ikke bygningsmessig forandres uten særskilt styrebehandling. Større endringer skal fremlegges på sameiermøte, hvor simpelt flertall er avgjørende. Styret kan gjøre mindre

tilleggsarbeider til felles nytte og glede.

K. Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

4) BALKONGER

A. Alle dører skal til enhver tid holdes låst.

B. Det skal tas hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger. Tepper o.l. skal ikke ristes eller tørkes på balkongen eller fra vinduer.

C. Tørking av klesvask/lufting av tøy på balkongene er ikke tillatt. Balkongene har gelender av klart glass slik at det som er på balkongene er svært godt synlig fra gaten. Av hensyn til beboeres velvære forventes det at den enkeltes balkongen holdes ryddig og ordnet slik at det opprettholdes en hyggelig fasade.

D. Det er tillatt å grille på balkong med gass- eller elektrisk grill så sant dette er i henhold til brannforskriftene. De som griller skal påse at ikke unødvendig matlukt/os når leilighetene rundt. Store griller og/eller kullgrill er ikke tillatt brukt på balkongene.

E. Det er ikke tillatt å endre på balkongens utseende eller fasade.

F. Maling av vegger og tak innenfor sameierens balkong er ikke tillatt.

5) LEILIGHETER

A. Annet enn toalettpapir må ikke kastes i klosettene. Plumbo eller tilsvarende sterke midler må brukes så sjeldent som mulig da overbruk kan føre til skade på rør.

6) RO OG ORDEN

A. Fra kl. 23:00 til 07:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på balkongene også forstyrrer beboerne i omkringliggende sameier.

B. I tidsrommet fra kl. 23:00-07:00 må det ikke spilles musikk med dører eller vinduer åpne.
Skal man ha selskap er det god skikk å varsle sine naboer.

C. Av hensyn til trappevask, framkommelighet og brannforskrifter, er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i gangene. Sykler stilles i sykkel-bod og barnevogner stilles i den enkeltes bod/hjem.

D. Beboerne plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg.

E. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal skje i tiden fra 08:00 til 21:00 på hverdager samt lørdager fra kl. 09:00 til 16:00.

7) SKILT OG OPPSLAG

A. Navneskilt på postkasser skal være ensartede av typen ”Hvit Stort” som kan bestilles fra posten nettside **(https://skilthandelen.no/postkasseskilt/pk-stort-hvit-7004)**.

B. Private oppslag er kun tillatt på oppslagstavle i entreen.

8) SØPPEL/KILDESORTERING

A. Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i riktige containere i søppelrommet.

B. Alt øvrig avfall skal av den enkelte enten bringes til nærmeste returpunkt, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.

9) BOD

A. Eier/leietaker må selv sørge for å holde sin bod låst.

B. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i sameiets kjeller/søppelrom eller garasjeanlegg.

10) SYKLER

A. Sykler skal kun plasseres i sykkel-boden eller utplasserte sykkelstativer. Det er ikke tillatt å sette sykler i oppgangen eller ved lyktestolper ol på sameiets fellesarealer.

11) DYREHOLD

A. Kun forsvarlig og renslig dyrehold er tillatt.

B. **Husdyr** skal holdes i bånd på sameiets eiendom. **Det er ikke tillatt å oppholde seg med husdyr på takterrassen, ei heller for husdyrets lufting eller toilettbesøk.**

C. Det forventes at dyreekskrementer og annet dyreavfall skjermes og fjernes fra sameiets fellesområder slik at det ikke blir til sjenanse for andre beboere.

12) GARASJE

A. Det er kun tillatt å parkere i garasjeanlegg for de med anvist plass.

B. Inn og utflyttere skal i den grad det er mulig bruke garasjeanlegget for å unngå unødig slitasje i entreen, Mallings kontor (tlf 93440030) kan kontaktes for dagtid for nærmere avtale.

13) PARKERING OG KJØRING

A. Det er kun lovlig å parkere på anviste plasser. Ulovlig parkerte biler vil bli tauet bort uten varsel for eiers regning.

B. Ved ulovlig parkering i Basement kan Q-park kontaktes på 21 00 76 70 (08:00- 22:00/10:00-18:00).

C. Ved ulovlig parkering utenfor hoveddøren kan bymiljøetaten kontaktes på 23 48 21 50 alle dager alle tider.

D. Det henstilles til alle som kjører på sameies eiendom til å utvise mest mulig hensyn.

14) TRYGGHET

A. For beboernes egen sikkerhet skal hovedinngangsdørene aldri blokkeres i åpen tilstand.

B. Slipp aldri inn personer du ikke kjenner.

C. Sørg for at døren lukkes helt når du forlater eller kommer inn i bygget.

15) MELDEPLIKT

A. Beboere plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andre leiligheter.

B. Sameier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bebor sameiers leilighet, skal ha fått utlevert og forklart husordensreglene.

C. Sameier plikter å underrette styret ved utleie av seksjon.

D. Enhver sameier er ansvarlig for at utleier orienteres/informeres om sameiets husordensregler.

16) UTLEIE

A. Utleie er kun tillat til boligformål.

B. Utleier er pliktig til å informer styret om ethvert utleieforhold.

C. Det er ikke tillatt utleie til flere leietakere enn det man rimelig kan anta leiligheten er dimensjonert for.

D. Utleier er ansvarlig for at leietaker informeres og følger sameiets husordensregler.

E. Utleier blir fakturert og er ansvarlig for kostnader leietaker uhensiktsmessig og i strid med husordenssreglene har påført sameiet. Dette kan være kostnader knyttet til tilgrising av fellesarealer, hærverk, hensetning av søppel etc.

F. Ethvert utleieforhold som medfører ødeleggelse av eiendom eller utgjør en plage eller sjenanse for sameiets øvrige beboere kan risikere utkastelse.

17) ENDRINGER

A. Årsmøte kan endre husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretakelse og beboernes trivsel.

18) SANKSJONER

A. Enhver sameier er ansvarlig for skader besøkende, gjester eller leietaker til vedkommende påfører sameiet.

B. Enhver sameier som leier ut er ansvarlig for at ordensregler opprettholdes.

C. Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier eventuelt utleier ikke har fjernet fra fellesområdene vil bli belastet den ansvarlig seksjonseier dette gjelder.

D. Utgifter sameiet måtte ha i forbindelse med husbråk, hærverk og overtredelser av øvrige husordensregler, vil belastes den sameier som forårsaker støy og overtredelser evnt seksjonseier ansvarlig for utleie til vedkommende.

E. Dersom sameiet får kostnader for en gitt hendelse, som man ikke vet hvem hendelsen relaterer seg til, må disse belastes sameiet og medføre økning av felleskostnaden.

VEDTEKTER

for Sameiet Cliffhanger

i medhold av lov om eierseksjoner 16.06.2017 nr.65, ikrafttredelse 01.01.2018.

Endret i årsmøte 25.06.2020

§ 1
NAVN OG FORMÅL
Sameiet Cliffhanger består av 70 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 234 bnr. 137 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og ev. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene er fellesareal. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonene kan kun benyttes til formålet de er reguler for. Endring av formål krever samtykke på årsmøte med 2/3 flertall. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Dog disponerer ikke sameiet parkeringsplasser.

Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre sameieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres.

De deler av det innvendige fellesareal som ikke utgjør sjakter og andre tekniske installasjoner har boligseksjonene i fellesskap enerett til å bruke i samsvar med eierseksjonsloven § 25, 5.ledd. Dette inkluderer trappeoppgang, heiser, søppelavkast, inngangsdør til trappeoppgang mv og er avmerket på vedlagte kart.

Sameiet har tinglyst rettigheter til bruk av arealer i anleggseiendom gnr 534 bnr 2 og 3 (heretter benevnt "Anleggseiendommen") eiet av Barcode Basement AS:

- Erklæring/avtale tinglyst 10.12.2008, dok.nr. 996793
- Erklæring/avtale tinglyst 20.07.2009, dok.nr. 531599
- Erklæring/avtale tinglyst [●], dok. Nr. [●]

Erklæringen tinglyst 10.12.2008, dok.nr. 996793 omfatter også en rett for Anleggseiendommen til å bruke sameiets arealer i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold av egne bygg/anlegg.

I medhold av erklæringen tinglyst [●] har Sameiet tinglyst rett til å ha klimavegg og balkonger "hengende over" gnr. 234 bnr. 138 og bnr. 139. Næringsseksjonene i sameiet har videre tinglyst bruksrett til gnr. 534 bnr. 20 (eiendommen vil være eid i realsameie mellom flere eiendommer – se også § 3 nedenfor). I samme erklæring er det også tinglyst gangatkomst til fordel for gnr. 534 bnr. 3 over Sameiets grunn i plan K1, K2 og K3 frem til lagerarealer som ligger på gnr. 534 bnr. 3.

I forbindelse med sameiets rettigheter og plikter knyttet til bruk av arealer i Anleggseiendommen, er det inngått avtale mellom sameiet og Barcode Basement AS hvorigjennom sameiet er forpliktet til å bære en forholdsmessig andel drifts- og vedlikeholdskostnader for disse arealene ("Tjenestekjøpsavtalen"). Nevnte kostnader omfatter blant annet utgifter til drift, vedlikehold og utskiftninger av transportveier og nedkjøringer, avfallshåndtering, miljø- og nettstasjoner mv. Forpliktelsen er evigvarende og uoppsigelig og er tinglyst i eiendommen.

Næringsseksjonene i sameiet har tinglyste bruks- og adkomstrettigheter knyttet til vareheisen beliggende på gnr. 234 bnr. 130(A/B-sameiet). Sameiet har videre bruksrett knyttet til gnr. 534 bnr. 15 (tekniske arealer):

- Erklæring/avtale/adkomstrett tinglyst 09.10.2014, dok.nr. 867757

SVRØ har tinglyst rett til gatevarme på eiendommene/seksjonene:

- Erklæring/avtale tinglyst 03.09.2013 dok.nr. 737873

Barcode Kjøling AS har tinglyst rett og plikt til å selge kjøletjenester til næringsseksjonene på sameiets eiendom:

- Erklæring/avtale tinglyst 13.06.2014, dok.nr. 482360

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner enn opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av øvrige seksjonseiere. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt disse seksjonene fordeles mellom de nye næringsseksjonene. Samlet eierbrøk for de nye seksjonene skal svare til eierbrøken for opprinnelig seksjon før deling. Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik reseksjonering og vedtektsendring. Årsmøtet må samtykke dersom deling fører til at det opprettes nye seksjoner og dette fører til en økning av det samlede stemmetall, jf. eierseksjonsloven § 20, 2.ledd.

§ 3
REALSAMEIE
Enkelte eller alle eierseksjoner i sameiet er/vil bli realsameier av en ideell andel av eiendommene:

- Gnr. 234 bnr. 139. Tomten er felles uteoppholdsareal for eiendommene på felt B13 (gnr. 234 bnr. 130, 131, 137 og 138).
- gnr. 534, bnr. 15 og 16 og 19. Disse arealene består av tekniske rom og kommunikasjonsarealer og innehar funksjoner som betjener sameiets eiendom og andre eiendommer innenfor felt B13. Sameiernes rettigheter og plikter knyttet til det areal/de tekniske installasjoner mv. som inngår i realsameiene, vil bli nærmere regulert i realsameienes vedtekter.

Sameiernes kostnader til drift og vedlikehold av de arealer/tekniske installasjoner etc. som inngår i realsameiene skal behandles som felleskostnader etter nærværende vedtekter. Den enkelte sameiers rettigheter/plikter i realsameiet reguleres i realsameiets vedtekter.

§ 4
FELLESUTGIFTER
Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet (hoveddel og tilleggsdel), utgifter vedrørende de realsameier som seksjonene i sameiet har eierandeler i, utgifter knyttet til Tjenestekjøpsavtalen og ev. utgifter tilknyttet øvrige bruksretter og plikter mht bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger, mv. innenfor på felt B13.

Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Boligseksjonene betaler alene for utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk.
- Den enkelte næringsseksjonen betaler alene for utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer som kun tjener den enkelte næringsseksjons bruk.
- Sameiet opptar felles bygningsforsikring for eiendommen. For næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen, enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, betales den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.

Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning så langt det er mulig, alternativt delvis som tjenestekjøp fra Barcode Basement AS. Disse utgiftene fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig iht. sameiebrøk for denne seksjonstypen.

- Den enkelte næringsseksjon betaler for sin egen avfallsfjerning så langt det er mulig, alternativt delvis som tjenestekjøp fra Barcode Basement AS. Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av fellesarealer som kun tjener næringsseksjonener i fellesskap, betales alene av næringsseksjonene. Disse utgiftene fordeles forholdsmessig mellom næringsseksjonene iht. sameiebrøk for denne seksjonstypen.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i de arealer/av de tekniske installasjoner etc. som inngår i realsameiene som kun tjener en eller begge næringsseksjoner i fellesskap, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner. Disse utgiftene fordeles forholdsmessig mellom de aktuelle næringsseksjonene iht. sameiebrøk for denne seksjonstypen.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i de arealer/av de tekniske installasjoner etc. som inngår i realsameiene som kun tjener boligseksjonene, betales alene av boligseksjonene. Disse utgiftene fordeles forholdsmessig mellom boligseksjonene iht. sameiebrøk for denne seksjonstypen.

Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jfr. eierseksjonsloven § 29, 1. ledd. En slik fordeling etter nytte eller forbruk kan innebære en fordeling etter en annen brøk enn sameiebrøken.

Kostnader til fjernkjøling for næringsseksjonene, samt til fjernvarme [og varmtvann] for samtlige seksjoner, belastes etter forbruk basert på egne hovedmålere; for næringseksjonene og for boligseksjonene. Intern fordeling innenfor den enkelte seksjonstype fordeles etter eierbrøk (for seksjonstypen) og/eller etter forbruk avlest på egen måler.

Kostnader til fibernett og kabel-TV til boligseksjonene fordeles med lik del på hver boligseksjon.
I den grad styret beslutter eller offentlige myndigheter pålegger gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, ev. kun noen av næringsseksjonene, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype evt. de næringsseksjoner dette kommer til gode. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester til en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon mv.

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven §31, 1.ledd. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. For næringsseksjonene etableres i tillegg i forbindelse med overskjøting et ordinært pant i den enkelte næringsseksjon på kr 75.000 pr 100 m2 BRA utover de første 100 m2 til sikkerhet for sameiets krav mot den enkelte sameier på grunn av sameieforholdet.

Sameierne skal innbetale månedlige a-konto beløp til dekning av sameiets utgifter. Årsmøtet eller styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet. Akonto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning, jf. eierseksjonsloven § 29, 3.ledd.

§ 5
SEKSJONSEIERS DRIFT OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Bruksenheten skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at skader på fellesareal og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige sameierne slipper ulemper.

Sameiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar
b) Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparater
d) Skap, benker, innvendige dører med karmer
e) Listverk, skillevegger, tapet
f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) Vegg-, gulv- og himlingsplater
h) Rør og ledninger fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, radiatorer fra og med koblingsskap til radiator, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) Vinduer og ytterdører

Sameieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Sameierne skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til felleledningen. Dette gjerlder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Hvis utvendig solavskjerming blir etablert skal vedlikehold av disse regnes som innvendig vedlikehold for den respektive seksjon.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt foran, men ikke utskifting av sluk på balkong eller lignedne, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Skade på eiendommen som skyldes sameier eller noen som sameier har gitt adgang til eiendommen, må den/de aktuelle sameier(ne) erstatte eller utbedre uten opphold.

Ved manglende vedlikehold hos sameier, kan styret etter rimelig varsel la vedlikeholdet utføres for sameierens regning.
En sameier eller en tredjeperson som sameieren har valgt til å utføre vedlikeholdet ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører andre sameiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Sameieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan synnliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og at det ikke er rimelig å forvente at sameieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

For terrasser som inngår i boligseksjoner/disponeres av boligseksjonene i fellesskap, gjelder særskilt at drifts, vedlikeholds- og utskiftningsansvaret omfatter alle rør, sluk m.v. for avløp og avrenning fra terrassen, samt dekke mot underliggende takkonstruksjon. Takkonstruksjonen for øvrig er sameiets ansvar.

§6
SAMEIETS DRIFT OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesareal og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at sameierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt etter § 5, 5.1.
Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle sameieren. Sameieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt foran. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for sameieren eller andre brukere.

Et sameie eller tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet ikke oppfyller vedlikeholdsplikten skal erstatte tap dette påfører sameierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. Sameiet skal liekvel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

§ 7
REGISTRERING AV SAMEIERE, SALG/UTLEIE
Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Dersom en sameier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet.

§ 8
STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer. Næringsseksjonene bør ha minimum en og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt for ett år. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet kun til boligseksjonene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter ellerårsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, jf. eierseksjonsloven § 58.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet, jf. eierseksjonsloven § 60.

§ 9
STYREMØTER
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter ved behov. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret innkaller årsmøtet med varsel på minst åtte dager og høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles, jf. eierseksjonsloven § 44:

- Styrets årsberetning
- Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- Valg av styremedlemmer

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet, jf. eierseksjonsloven § 45

§ 12
MØTELEDELSE OG DELTAKELSE
Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier.

I årsmøte har sameierne stemmerett etter sameiebrøken. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12
STEMMEGIVNING I ÅRSMØTE
Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.
Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av og bruksretter til fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne i fellesskap på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1. at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet og /eller det areal/de tekniske installasjoner mv. som inngår i realsameiet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter,
2. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal),
3. innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 3,
4. endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2,
5. endringer av § 12,
6. endringer av § 13.
7. Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere

§ 13
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET
Ingen kan som sameier eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i.

§ 14
MINDRETALLSVERN
Årsmøte, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15
BEBOERUTVALG – NÆRINGSUTVALG
Nærværende vedtekter er ikke til hinder for at det opprettes egne organer for hhv. boligseksjoner og/eller næringsseksjoner (f.eks beboerutvalg), for å ivareta de ulike seksjonstyper sine særinteresser. Dog kan slike organer ikke fatte vedtak i saker som etter lov eller vedtekter tilligger sameiets organer, med mindre årsmøtet gir foreningen slik kompetanse innenfor bestemte områder.

§ 16
FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61, 2.ledd.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 17
MISLIGHOLD
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
FRAVIKELSE
Medfører sameierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for eiendommen og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Eierne av næringsseksjonene har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere virksomheten. Skilting skal kun skje på fasade utenfor den respektive seksjonen i lik stil som øvrig skilting. Skilting på andre næringsseksjoners fasade krever i tillegg samtykke fra aktuell seksjonseier. Skilting på fellesareals fasade, krever samtykke fra seksjonseier/styret.

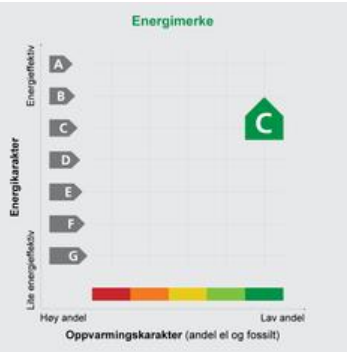
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Trelastgata 27
Postnr	0191
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	234
Bnr.	137
Seksjonsnr.	58
Festenr.	
Bygn. nr.	300285438
Bolignr.	H1306
Merkenr.	A2023-1487057
Dato	19.06.2023



Innmeldt av	Vegard Ilaug Frøland

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 2016
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 68
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon: Balansert

Plan- og bygningsetaten

Oslo

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	201107985 - 119 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Kristin Agnethe Malvik	12.07.2023

Adresse: TRELASTGATA 25 - 29 - BARCODE FELT B13
Eiendom: 234/80/0/0
Tiltakshaver: BARCODE 131 AS
Søker: LUND HAGEM ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Trelastgata 25 - 29 - Barcode Felt B13

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokk – Stripe C, D og E, mottatt 24.01.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201107985			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksteriør perspektiv 1 - fra sørøst, dagtid	A06001	30.05.2011	4/50
Eksteriør perspektiv 2 - fra sørøst, kveld-/nattestid	A06002	30.05.2011	4/51
Eksteriør perspektiv 3 - fra nord, dagtid	A06003	30.05.2011	4/52
Eksteriør perspektiv 4 - fra nord, kveldstid	A06004	30.05.2011	4/53
Plan kjelleretasje K1 (Illustrasjon)	AK1001 rev.B	09.12.2011	15/9
Takoppbygg	AD4102	02.12.2011	15/14
Plan kjelleretasje K2 (Illustrasjon)	AK1002 rev.C	09.12.2011	16/2
Plan kjelleretasje K3 (Illustrasjon)	AK1003 rev.C	09.12.2011	16/3
Situasjonsplan	A00101	27.06.2014	31/14
Plan K2	AK11K2	27.06.2014	31/17
Plan K3	AK11K3	27.06.2014	31/18

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan 3 og 4 etasje - felt D	AD1103.C	27.06.2014	31/20
Plan 5 og 6 etasje - felt D	AD1105.C	27.06.2014	31/21
Plan 7 og 8 etasje - felt D	AD1107.C	27.06.2014	31/22
Plan 9 og 10 etasje - felt D	AD1109.C	27.06.2014	31/23
Plan 11 og 12 etasje - felt D	AD1111.C	27.06.2014	31/24
Plan 13 og 14 etasje - felt D	AD1113.C	27.06.2014	31/25
Plan 15 og takterrasse - felt D	AD1115.C	27.06.2014	31/26
Arealer T-BRA			31/27
Arealer BRA			31/28
Arealer BTA			31/29
Tverrsnitt mot nord og syd	AD2101.B	27.06.2014	31/30
Langsnitt mot vest	AD2201.B	27.06.2014	31/31
Langsnitt mot vest	AD2202.B	27.06.2014	31/32
Fasade nord og syd	AD3102.B	27.06.2014	31/33
Fasade vest	AD3202.B	27.06.2014	31/34
Fasade øst	AD3402.B	27.06.2014	31/35
Plan K1 parkering			31/36
Plan K2 parkering			31/37
Plan K3 parkering			31/38
Takplan tårn D			31/41
Fasade mot vest	AD3202.C	22.09.2014	37/4
Snitt stripe D	L0-20-02 rev. E	20.11.2015	58/18
Utomhusplan	L01101 rev. F	05.04.2016	67/4
Arealplan - uteoppholdsarealer og grønne tak	L01801 rev. D	05.04.2016	67/5
Illustrerende snitt - stripe c, d, e	L0-20-01 rev. F	05.04.2016	67/6
Plan og snitt - bod uteplass barnehage	AB4114 rev. B	07.04.2016	67/7
Fasader - bod uteplass barnehage	AB4115 rev. A	07.04.2016	67/8
Plan, snitt, detalj - Barnevogntak	AB4113 rev. A	03.05.2016	70/2
Situasjonsplan	D-02.2 rev. C	23.05.2016	73/2
Plan 1. og 2. etasje	AD1101 rev. D	14.11.2017	95/10
Snitt - Orienterende tegning grensesnitt 1. etasje - kjeller	J-71		95/11
Illustrasjonsplan 1. etasje Barrys Bootcamp			95/12

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 24.01.2023.

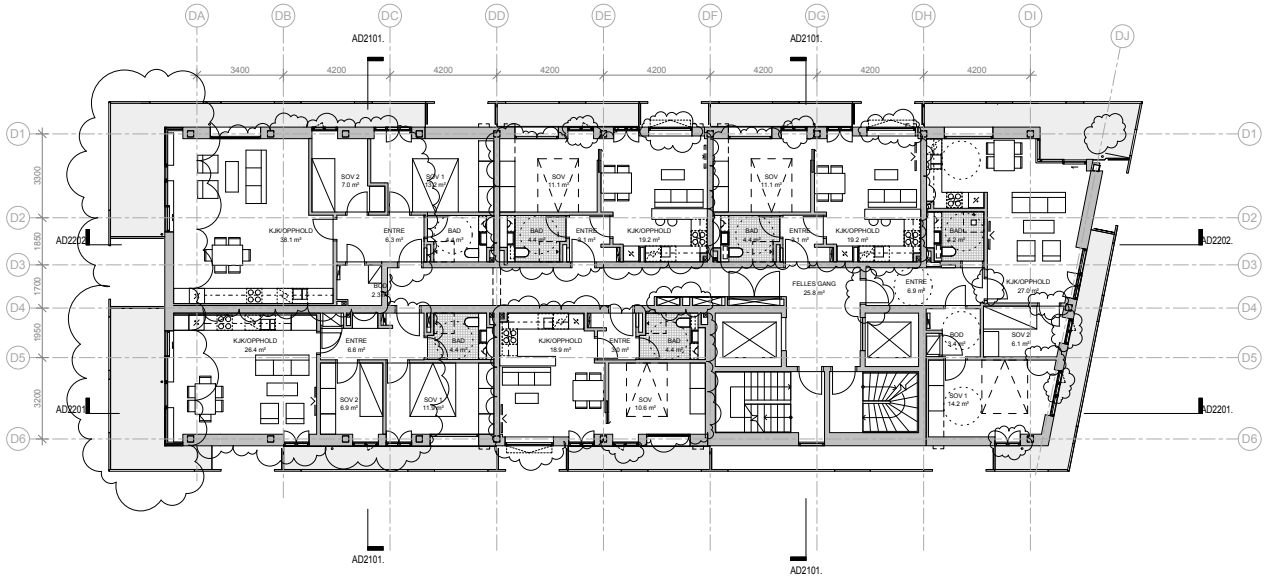
Klagefristen er tre uker

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

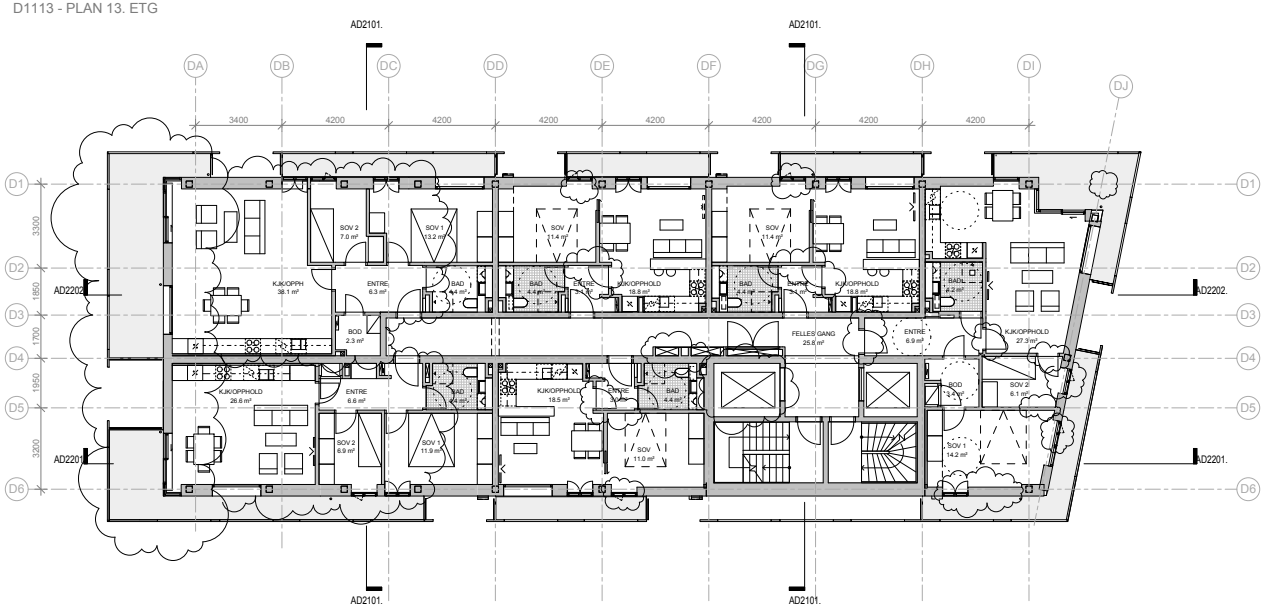
Vennlig hilsen

Kristin Agnethe Malvik - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BARCODE 131 AS, v/ Oslo S Utvikling AS, Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO



D1113 - PLAN 13. ETG



D1114 - PLAN 14. ETG

ENDRINGSMELDING 002 TÅRN D	ER/TLN/PS	27.06.2014	C
REVIDERT MARKERING AV REVISJONER, ENDRINGSMELDING	NF/KH/PS	29.10.2013	B
ENDRINGSMELDING 001 TÅRN D	NF/ER/PS	25.10.2013	A
RAMMESØKNAD	NF/ER/PS	30.05.2011	-
REV. OMHANDLER:	TEGN./KONTR.:	DATO:	INDEKS:

TITTEL: TEGN. NR.: REV. NR.:

FELT D
PLAN 13. ETG,
PLAN 14. ETG

AD1113.C

☐ TILTAKSHAVER
OSLO S UTVIKLING AS TLF: MAIL:
PB 11, 0051 OSLO 22 36 60 20 mtt@osu.no

☐ KONSULENT BOLIGER
RØISLAND & CO AS TLF: MAIL:
PB 265 SKØYEN, 0277 OSLO 414 40 876 mikkel@roislandco.no

☐ ARK FAGLIG RÅDGIVER
DARK ARKITEKTER AS TLF: MAIL:
DRAMMENSV. 130, 0277 OSLO 23 13 12 00 asa@dark.no

■ ARKITEKT
LUND HAGEM ARKITEKTER AS TLF: MAIL:
FILIPSTADV. 5, 0250 OSLO 23 33 31 50 mail@lundhagem.no

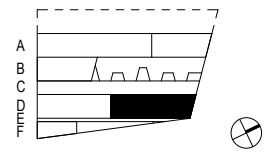
☐ PROSJEKTLEDELSE
VEDAL PROSJEKT AS TLF: MAIL:
PB 58 LILLEAKER, 0216 OSLO 22 51 42 50 karen.moller@vedal.no

☐ RIB
MULTIKONSULT AS TLF: MAIL:
PB 265 SKØYEN, 0213 OSLO 22 51 50 00 svein.barstad@multiconsult.no

☐ RIBr
NEAS NORSK BRANNKONSULT AS TLF: MAIL:
PB 183, 1325 LYSAKER 67 40 10 00 atu@nbc.no

☐ RIAku
MULTICONSULT AS TLF: MAIL:
PB 265 SKØYEN, 0213 OSLO 21 58 50 00 huy.pham@multiconsult.no

☐ LARK
Landskapsfabriken - Nypan Landskap TLF: MAIL:
PB 7024 MAJORSTUA, 0306 OSLO 98 45 38 48 andreas@landskapsfabriken.no



OSU BOLIGER BARCODE B13

729 G/BNR: 234/80

LUND HAGEM ARKITEKTER

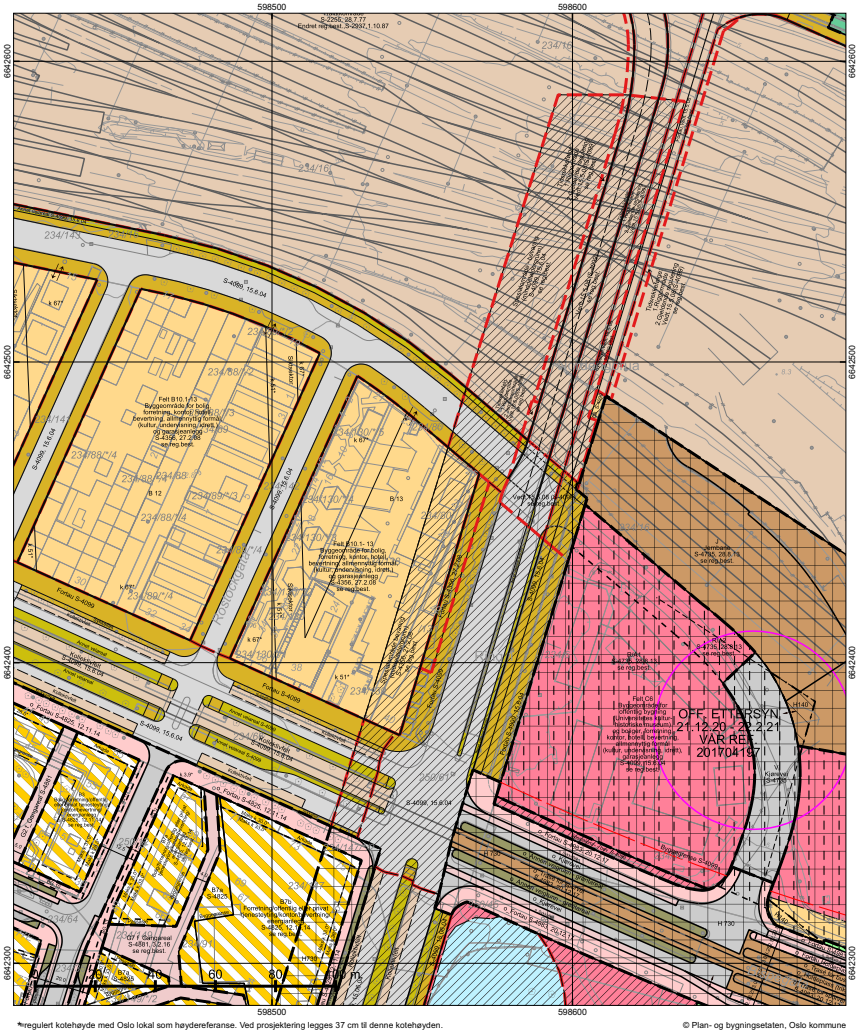
TITTEL: TEGN./KTR./GK.: NF/ER/PS

FELT D
PLAN 13. ETG, PLAN 14. ETG

MÅLESTOKK: A1 - 1:100 / A3 - 1:200 DATO: 30. MAI 2011

TEGNINGENS STATUS: TEGN. NR.: REV. NR.:

ENDRINGSMELDING AD1113.C



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.06.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Elendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 120821/ 86473786
Deres ref.: 55528/ HAPA@MSNOP
Adresse: TRELASTGATA 27
Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/137

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål
- 452 - Lek/opphold/sport
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47A, 0477 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

232 40 000

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

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

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder bolig-kjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

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

19 500,-

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

Les mer om Trygghetspakken her

I samarbeid med Söderberg & Partners

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/

varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8.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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0201/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Trelastgata 27 0191 OSLO

Betegnelse: Gnr 234, bnr 137, snr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no