

Borger Withs gate 9



Velkommen til

Borger Withs gate 9



Salgsoppgaven produsert 25. mai 2025

SØYLEGÅRDEN / TORSHOV

Sjarmerende 2-roms hjørneleilighet | Store vindusflater, flotte detaljer og god takhøyde | Peis | Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	5 450 000,-
Fellesgjeld	32 576,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 483 926,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 480,-
BRA-i	61 kvm
Totalt BRA	72 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1924

Megler	Amalie Marthinsen
Telefon	472 00 032
E-post	a.marthinsen@nordvikbolig.no




Luf familjemat
BOSCH



Kort fortalt

- Amalie Marthinsen v/Nordvik har gleden av å presentere Borger Withs gate 9! Leiligheten ligger urbant til i Søylegården på Torshov med enkel adkomst til det meste av bymessige fasiliteter. Det er gangavstand til dagligvare, kafé, kollektiv mm. Leiligheten gir også et godt utgangspunkt for å benytte flotte nærliggende rekreasjonsområder. Her vil du trives!

- Romslig og flott 2-roms leilighet med god planløsning
- Flotte detaljer som originale tregulv og generøs takhøyde
- Delikate farge- og materialvalg
- Store vindusflater med gode lysforhold
- Usjenert intern beliggenhet
- To tilhørende boder
- Meget hyggelig bakgård og nabolag
- Nærhet til barnehager, skoler og offentlig kommunikasjon
- Familievennlig boligområde

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	61 kvm
BRA-e:	11 kvm
Totalt BRA:	72 kvm

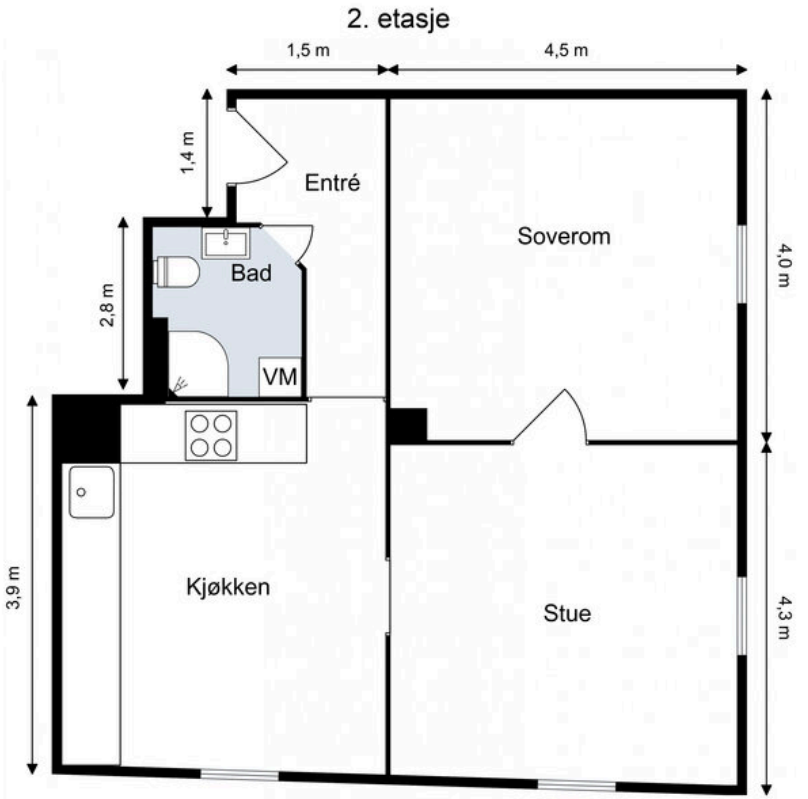
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue.
Total BRA: 61 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

Borger Withs gate 9, 0482 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet








VOGUE




IT ENDS
WITH
US








Lur familiemat
BOSCH

























Informasjon

Borger Withs gate 9

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0141/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Borger Withs gate 9, 0482 OSLO
Gnr 224, bnr 75 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 61 i Søylegården Vest Borettslag, org.nr. 953475294

Selger
Mariann Udnesseter

Kjøpesum og omkostninger
5 450 000,- (Prisantydning)
32 576,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 482 576,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 483 926,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 493 226,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1924

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 61 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 72 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, bad, soverom, kjøkken, og stue.

Total BRA: 61 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 4 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en loftbod som har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3,7 m^2 og en kjellerbod på ca. 7,4 m^2.

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

Innhold

Velkommen til Borger Withs gate 9 - En sjarmerende 2-roms leilighet med meget attraktiv og usjenert beliggenhet. Leiligheten har flott detaljer og en god planløsning. Her kan du flytte rett inn!

Boligen ligger i Søylegården på Torshov - et veletablert borettslag som er kjent for sin hyggelige og familievennlige atmosfære. Naboene arrangerer jevnlig sosiale aktiviteter, som den populære nabofestivalen «Søyle Festivalen» og andre hyggelige lavterskelarrangementer i bakgården. Dette skaper en varm og sosial ramme rundt bomiljøet, hvor både små og store trives.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Interiøret i hele leiligheten er preget av moderne fargevalg og flotte detaljer. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape sitt personlig preg.

ROMSLIG OG LUFTIG STUE:
Stuen fremstår som lys og romslig med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig dagslys, og en generøs takhøyde på hele 2,80 meter som forsterker romfølelsen. Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, spisebord og TV-møbler. Det originale tregulvet gir sjarm til boligen og veggene er malt i en delikat fargetone.

DELVIS ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Lyst kjøkken med kjøkkeninnredning bestående av hvite, profilerte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert platetopp og stekeovn. Den åpne kjøkkenløsningen skaper en luftig og god atmosfære i rommet. Et utmerket sted for den kokkeglade.

BADEROM:
Pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

SOVEROM:
Soverommet er av svært god størrelse med plass til både dobbeltseng og tilhørende møbler. De lune fargevalgene på veggene, kombinert med store

vindusflater, gir rommet en lys og behagelig atmosfære. Det er gode oppbevaringsmuligheter i et praktisk og romslig garderobeskap som utnytter plassen effektivt.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Det følger med en loftsbod på ca. 4 m^2 og en kjellerbod på ca. 7 m^2.

ØVRIG INFORMASJON:
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod, 2005.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg og luftespalte i vinduer.
Elektrisk anlegg: Skrusikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn > Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Våtrom > Overflater vegger og himling > Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til nevnt avvik og alder
- Våtrom > Overflater Gulv > Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til nevt avvik og alder
- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Våtrom > Ventilasjon > Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.
- Kjøkken > Avtrekk > Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
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/.

Modernisering og påkostninger

Bygningen ble bygget i 1926. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2020:
- Vinduskarmer i stue og kjøkken pusset og malt (egeninnsats, ufaglært).
- Gang malt (egeninnsats).
- Dusjdører montert (egeninnsats).
- Ny kombi vaskemaskin installert.

2023/2025:
- Soverom malt (egeninnsats).
- Kjøkken malt (egeninnsats).
- Nytt kjøleskap anskaffet i august.
- Nytt toalett montert (egeninnsats av faglært person).
- Nedsenket himling i mellomgang hevet (egeninnsats av faglært person).

Eier opplyser videre om følgende observasjoner/skader:
- Sprekker i himling på stue og soverom – observert siden overtakelse, ingen endring.
- Fuktskade på utforing under vindu på soverom, grunnet åpent vindu om natten.
- Mindre skade/slitasje i maling på dørlist på soverommet.

Opplysninger gitt av eier.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet ut toalett - egen innsats av faglært person. Montert dusjdører - egen innsats

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei. Eventuell kommentar: Kontroll av elektrisk anlegg i 2021

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikeholdspyling av avløp ble gjennomført 18-20. mars 2024 av Norva Gravco

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Beskriv: Kontroll tilkobling av ilsteder gjennomført 04. april 2023

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hevet himling i mellomgang. Arbeid utført av egen innsats av en faglært person. Vinduskarmer pusset og malt.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?
- Ble gjennomført i tidligere eiertid, februar 2019. Kjenner ikke til om det foreligger dokumentasjon

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei. Eventuell kommentar: Kontroll tilkobling av ilsteder gjennomført 04. april 2023 uten feil og mangler

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja. Beskriv: Små sprekker observert i himling i overgang mellom vegg og tak

Bygningssakkyndig

Marcus Johannessen Bratland

Byggemåte

Bygård bygget i 1926. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgene følger ikke med:
- Lysekrone i stue.
- Tre runde vegglykter i stuen.
- Hylle på kjøkken.

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

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

Adgang til utleie

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

året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje

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

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømkostnad på 15.700 kr inkl. nettleie. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 480,- pr. mnd.

Inkluderer: Trappevask 135,-

Internett 189,-

Felleskostnader 3.156,-

Posten "felleskostnader" inkluderer herav drift og vedlikehold, forretningsfører, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, m.m.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 363 356,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 453 425,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget får levert bredbånd gjennom OBOS Open NET som er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget

Søylegården Vest Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget består av 107 andelsleiligheter. Søylegården Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953475294, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

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

Nabolaget er kjent for sin hyggelige og familievennlige atmosfære, hvor trygghet og fellesskap står i fokus. Den lukkede bakgården gir barna frihet til å leke trygt, mens de flotte og velholdte uteområdene, inkludert lekeapparater for de minste, sørger for lek og trivsel for hele familien. Naboene arrangerer jevnlig sosiale

aktiviteter, som den populære nabofestivalen «SøyleVestivalen» og andre hyggelige lavterskelarrangementer i bakgården. Dette skaper en varm og sosial ramme rundt bomiljøet, hvor både små og store trives.

Borettslaget har 2 fellesvaskerier: Knud Graahsgt. 8 og Borger Withsgt. 1. Dersom andelseier ønsker å benytte seg av fellesvaskeriet vil dette være en månedlig kostnad.

Bakgården har en stor sykkelparkering under tak, i tillegg til egne kjellerrom som brukes til vinterlagring av sykler. Det er også to store, låste skur til barnevogner i bakgård.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 32 576,- pr. 16.05.2025

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207360287
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,84%
Restsaldo 2 428 517,00
Innfrielsesdato: 30.12.2033
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207360058
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,84%
Restsaldo 941 231,00
Innfrielsesdato: 30.04.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Fellesformue

Kr 18 281,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap 2024 viste et underskudd på kr. -868 185 . I innværende år er det budsjettert med kr. 287 901.

Store deler av underskuddet i 2024 skyldtes nye vinduer i 2024.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 78852519.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 338 kvm (Festetomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Informasjon om festetomt

Festekontrakt datert: 05.11.1951
Festetid: 70 år

Regulering av festeavgift: Tomten er festet av Oslo Kommune. Avtalen ble forlenget i 2021. Det antas at avtalen er forlenget med 70 år.

Borettslaget har en årlig festeavgift på kr 180.000.

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 visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i attraktive Søylegården på Torshov. Området er et urbant strøk med lang historie og sjarm, kjent som et populært boligområde med tilgang til et variert kulturliv, kaféer, restauranter, nisjeforretninger og alt av service- og fritidstilbud.

Myrens Verksted ligger i gangavstand fra leiligheten og byr på treningssenter samt restauranten Myrens Kjerne. Du kan også besøke Åpent Bakeri, som på dagtid serverer deilige bakervarer og på kveldstid forvandles til Lofthus Samvirkelag med vin og gourmetpizza. Nabolaget kan også friste med Kaffebrenneriet, Grisen og Trikkestallen, som alle er populære kaféer og spisesteder. I tillegg finner du kulturhuset Soria Moria og "Hva Skjer", som tilbyr spennende mat, konserter, retro spillrom og cocktailbar, alt med ekte Torshov-atmosfære.

Omgivelsene er fredelige og stemningsfulle, med flotte friområder i nærheten. Torshovdalen er et prisbelønt område som vant Statens Byggeskikkpris i 2015 for sine høye boligkvaliteter. Juryen fremhevet områdets utsikt, gode solforhold, nærhet til park, gjennomtenkte byplangrep, arkitektur av høy klasse og variert boligtilbud, som gjør det attraktivt for mennesker i ulike livsfaser. Arkitektene og byggherren har satset på kvalitet og skapt et inspirerende forbilde for god byggeskikk.

Leiligheten ligger i gangavstand til Grünerløkka med sitt yrende uteliv, samt Nydalen og Storo med flere treningssentre. Du finner også Torshovparken og Akerselva i nærheten, som byr på flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er kort vei til Maridalen, Lillomarka og Grefsenkleiva skisenter for friluftsliv året rundt.

Borettslaget har svært gode kollektivforbindelser, med umiddelbar nærhet til buss med nattlinjer, flybuss til Gardermoen, tog fra Grefsen stasjon, samt trikk og T-bane. Med T-banen tar det kun 2 minutter til Storo med over 130 butikker på Oslos største kjøpesenter, 3 minutter til Nydalen med Handelshøyskolen BI, 9 minutter til Blindern eller 8 minutter til Jernbanetorget.

Det er også kort vei til flere utdanningsinstitusjoner, som BI Nydalen, Blindern, Politihøgskolen og OsloMet. Maxbo ligger omtrent 200 meter unna og sikrer enkel tilgang til alt du trenger til hjemmet.

Offentlig kommunikasjon

T-bane: Sinsen, ca. 8 min gange (Linje 4, 5).
Buss: Nordpolen skole ca. 1 min gange (Linje 30 og 58)
Trikk: Grefsenveien, ca. 5 min gange (Linje 12, 15, 18) og Sinsenkrysset, ca. 5 min gange (Linje 11, 12, 13, 17)
Tog: Grefsen stasjon, ca. 9 min gange (Linje L3, L3x, R30, R30x)

Skoler og barnehager

Området byr på svært mange barnehager i umiddelbar nærhet til leiligheten, som Espira Grefsen stasjon og Thor Olsens Barnehage.
Boligen sogner til Nordpolen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 02.02.1924. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk: Bad er innlemmet med tidligere kott. Dør fra stue til soverom er etablert.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger,, S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

Pågående plansaker i området:
Fra Storo bru og ned mot Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljeregulering
Saksnummer: 202212601
Mottatt sak: 10.02.2022
Hensikt: Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe.

Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Detaljregulering- oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn.
Saksnummer: 202214970
Mottatt sak: 17.10.2022
Hensikt: Bymiljøetaten foreslår å omregulere Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Nordkappgata fra kjørevei, fortau og annen veigrunn til kjørevei, sykkelfelt, fortau og annen veigrunn. Hovedhensikten med planforslaget er å tilrettelegge for et høystandard sykkelanlegg i begge retninger.

Pågående byggesaker i området:
Amtmann Meinichs gate 19 A og B - Utskifting av vinduer og balkongdører
Saksnummer: 202458083
Mottatt sak: 04.07.2024

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/75:
05.11.1951 - Dokumentnr: 414022 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,739
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

14.05.2019 - Dokumentnr: 549569 - Elektriske kraftlinjer
Gjelder feste
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1925 - Dokumentnr: 993670 - Best. om vann/kloakkledn.

25.10.1928 - Dokumentnr: 924493 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

05.11.1951 - Dokumentnr: 414022 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,739
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

14.05.2019 - Dokumentnr: 549569 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Gjelder denne registerenheten med flere

27.03.1924 - Dokumentnr: 900300 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA HANS N HAUGESGT 20

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum – estimert til kr. 44 260,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 5 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 328,-

Samlet skal selger betale kr. 137 778,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. mai 2025

Megler

Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Borger Withs gate 9

Borger Withs gate 9

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 548 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	3 min 0.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	160 elever, 12 klasser	11 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	20 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

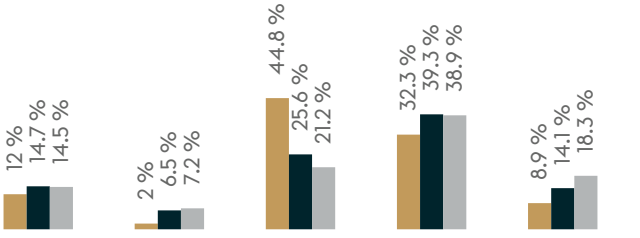
Offentlig transport

Nordpolen skole	Linje 30, 58	3 min 0.2 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Storo	Linje 4, 5	8 min 0.6 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	10 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Barnehager

Ragnas Hage (0-5 år)	126 barn	2 min 0.2 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å...	117 barn	3 min 0.2 km
Espira Grefsen Stasjon barneha...	151 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

Haarklous plass	8 min
Museluden	12 min
Sandaker Treningssenter	4 min
Fresh Fitness Storo	7 min

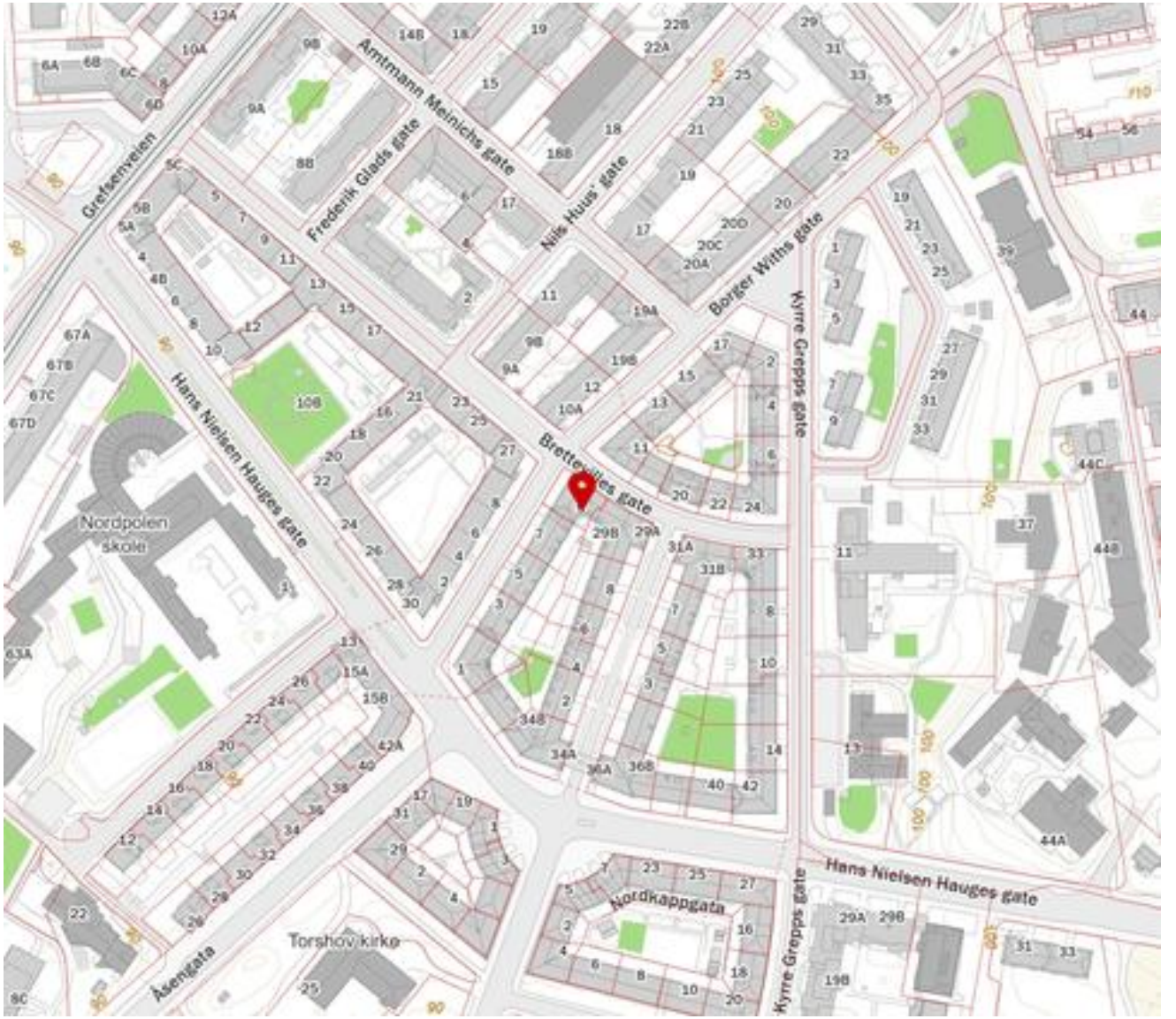
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Borger Withs gate 9, 0482 OSLO
OSLO kommune
gnr. 224, bnr. 75
Andelsnummer 61

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 12.05.2025 **Rapportdato:** 23.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22371-1256 **Referansenummer:** NX8059

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

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

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

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

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

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

Borger Withs gate 9, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 75
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Borger Withs gate 9, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 75
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1926. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2019 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

2020:
- Vinduskarmer i stue og kjøkken pusset og malt (egeninnsats, ufaglært).
- Gang malt (egeninnsats).
- Dusjdører montert (egeninnsats).
- Ny kombi vaskemaskin installert.

2023/2025:
- Soverom malt (egeninnsats).
- Kjøkken malt (egeninnsats).
- Nytt kjøleskap anskaffet i august.
- Nytt toalett montert (egeninnsats av faglært person).
- Nedsenket himling i mellomgang hevet (egeninnsats av faglært person).

Eier opplyser videre om følgende observasjoner/skader:
- Sprekker i himling på stue og soverom – observert siden overtakelse, ingen endring.
- Fuktskade på utforing under vindu på soverom, grunnet åpent vindu om natten.
- Mindre skade/slitasje i maling på dørlist på soverommet.

Opplysninger gitt av eier.

Andelsleilighet - Byggeår: 1926

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1926 Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte flater. Vegger med malt tapet og beton. Gulv med originalt heltregulv, Takhøyden i stuen ble målt til: 2,80 m.

- Det vil normalt være noe brukslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malt panel. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

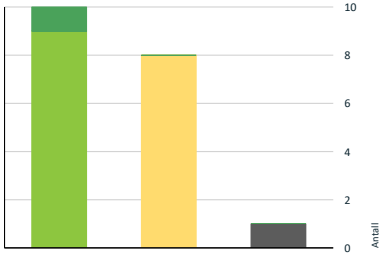
Bad er innlemmet med tidligere kott. Dør fra stue til soverom er etablert.

Borger Withs gate 9, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 75
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Sammendrag av boligens tilstand

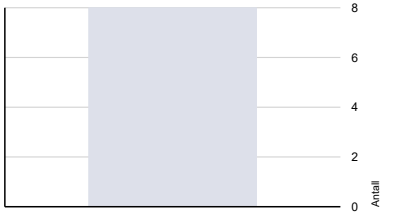
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1926

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod, 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1926 Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Valmet takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte flater. Vegger med malt tapet og beton. Gulv med originalt heltregulv, Takhøyden i stuen ble målt til: 2,80 m.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene i eldre boliger. Dette anses som mindre avvik.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleiere.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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

Det anses ikke være noen umiddelbare tiltak nødvendig, det vil være naturlig å gjøre opprettende tiltak ved oppussing av overflater.

Borger Withs gate 9, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 75
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe. Vedkamin i stuen. Pipe og ildsted er begrenset, visuelt kontrollert av takstmannen. Dette anbefales gjort av brann-/feievesen før bruk.

TG 1 Innvendige dører

Formpressede innerdører med speil.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malt panel. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant nedfelt i innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malt panel. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.Det bør vurderes etablering av mekanisk avtrekk. Det er ikke alltid det er godkjent hos borettslaget/sameiet å installere mekanisk avtrekk til baderommene. I de tilfeller vil det ikke kunne gis bedre tilstandsgrad enn TG2.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrert platetopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

Borger Withs gate 9, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 75
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0 eller TG 1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avløpsrør

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg og luftespalte i vinduer.

Elektrisk anlegg

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

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

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

Borger Withs gate 9, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 75
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det foreligger el-kontroll fra Elvia datert: 15.11.2020.

TG 0 Brannetekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Borger Withs gate 9, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 75
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
2. etasje	61			61	
Kjeller		7		7	
SUM	**61**	**11**			
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En loftbod har skråtak som begrenser måleverdig arealer etter reglene i NS 3940. "Gulvflate" er målt til 3,7 m².
- En kjellerbod på ca. 7,4 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bad er innlemmet med tidligere kott. Dør fra stue til soverom er etablert.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	61	0

Borger Withs gate 9, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 75
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2025	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Mariann Udnesseter	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	75		0	348.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Borger Withs gate 9, 0482 OSLO

Hjemmelshaver
Søylegården Vest Borettslag. Org.nr. 953 475 294

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG	953475294		OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS	Mariann Udnesseter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
61

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer).

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1956

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	78852519			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Borger Withs gate 9, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 75
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Borger Withs gate 9, 0482 OSLO
Gnr 224 - Bnr 75
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NX8059

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Udnesseter, Mariann	9578-5999-4-3473183	2025-04-29 19:44:55

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. apr. 2025

Oppdragsnummer
20-0141/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Borger Withs gate 9, 0482 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Mariann Udnesseter

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. januar 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78852519
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet ut toalett - egen innsats av faglært person. Montert dusjdører - egen innsats

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Kontroll av elektrisk anlegg i 2021

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikeholdspyling av avløp ble gjennomført 18-20. mars 2024 av Norva Gravco

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

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

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

Beskriv: Kontroll tilkobling av ilsteder gjennomført 04. april 2023.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hevet himling i mellomgang. Arbeid utført av egen innsats av en faglært person. Vinduskarmer pusset og malt.

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ble gjennomført i tidligere eiertid, februar 2019. Kjenner ikke til om det foreligger dokumentasjon

Feil og mangler

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

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

Eventuell kommentar: Kontroll tilkobling av ilsteder gjennomført 04. april 2023 uten feil og mangler.

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

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

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

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

Beskriv: Små sprekker observert i himling i overgang mellom vegg og tak.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal var oppgitt i salgsoppgave ved tidligere salg av bolig i 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0141/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Udnesseter, Mariann	**2025-04-29**

Identifikasjon



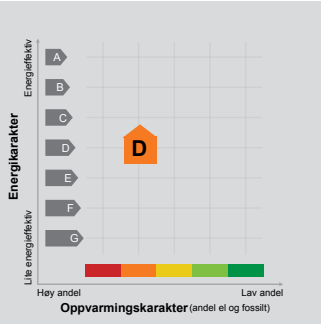
Udnesseter, Mariann

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Borger Withs gate 9
Postnummer	0482
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	75
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80550561
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-122153
Dato	19.05.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1926
Bygningsmateriale:	
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Borger Withs gate 9	80550561	H0202	0	0	61

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1926

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	21 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	62 m²
Totalt BRA	62 m²
Oppvarmet luftvolum	149 m³
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	194,4 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	76 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,87
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,64

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.6.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.011
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	73,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	142,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 283 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	165,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 849 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	165,86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 283 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	8 502 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	1 781 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 283 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	82,2 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Mathilde Louise Skavås
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0141/25 . Vår ref.: 6079-1-041 Dato: 16.05.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Søylegården Vest Borettslag
Organisasjonsnr:	953475294
Andelseier:	Udnesseter, Mariann
Medeier:	
Leilighetsnummer:	041
Adresse:	Borger Withs Gate 9, 0482 OSLO
Andelsnummer:	61
Gnr.	224
Bnr.	75
Borettsinnskudd:	Kr. 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 78852519.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Vanlig gateparkering.
Tomten er festet av Oslo Kommune. Avtalen ble forlenget i 2021 men vi har ikke ny festekontrakt. Det antas at avtalen er forlenget med 70 år.
Borettslaget har 2 fellesvaskerier Knud Graahsgt. 8 og Borger Withsgt.1. Dersom selger har vaskeriavtale (md. kostnad) må den sies opp direkte til styret. Opprinnelig medfølger loftsbod og kjellerbod til hver leilighet. For de leilighetene som har bygget ut loft eller kjeller medfølger kun en bod. Kjøper skal betale kr. 200,- eller 284,- avhengig av adresse, (ekskl.. fakt. omk.) for skilt til ringeklokke og postkasse. Faktureres kjøper direkte. Skjema for bestilling av skilt, ligger bak husordensregler. Vennligst fyll ut skjemaet og returner det til forretningsfører. Faktura for skiltbestilling ettersendes. Styret ønsker oppgitt e-mail adresse og tlf.nr til kjøper. Styret bestiller nøkler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207360287
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,84%
Restsaldo	2 428 517,00
Innfrielsesdato:	30.12.2033
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207360058
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,84%
Restsaldo	941 231,00
Innfrielsesdato:	30.04.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 480,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	135,00	
Internett	189,00	
Felleskostnader	3 156,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 362,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 124,-
Annen formue:	18 281,-
Gjeld:	51 017,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207360287
Restsaldo:	23 476,78
Kapitalkostnader:	288,66

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207360058
Restsaldo:	9 099,77
Kapitalkostnader:	132,71

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 32 576,55,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Siriann Petronella Berdal, e-post: soylegardenvest@styrerommet.no

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

V E D T E K T E R

F O R

BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV. II A
Org. nr. 953475294

Endret på ordinær generalforsamling 28.04.1992
Endret på ordinær generalforsamling 04.05.2004
Endret på ordinær generalforsamling 03.05.2006
Endret på ordinær generalforsamling 10.05.2007
Endret på ordinær generalforsamling 21.03.2013
Endret på ordinær generalforsamling 05.04.2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Nordre Åsen Kv II A Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,- .

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

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

(5) En andelseier kan eie to andeler for en periode på inntil 6 måneder

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsrett

(1) Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) For andeler med tilhørende takterrasse, har den som til enhver tid eier andelen det fulle vedlikeholdsansvaret for terrassen, herunder snørydding, maling, konstruksjonen som sådan m. bjelkelag og isolasjon, membran, påstøp, fliser/tremmer, sluk, avløp, varmekabler, m.m. Den som til enhver tid eier andelen har det fulle ansvar for enhver skade som forårsakes av lekkasjer, kondens eller lignende fra terrassen.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. I tillegg skal det til enhver tid være inntil 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KVARTAL II A

H U S O R D E N S R E G L E R

GENERELT

§ 1 Det henstilles til beboerne å vise gjensidig hensynsfullhet, samt gjøre sitt til at det skapes et positivt miljø i borettslaget.

ORDEN

§ 2 Unødig bråk må unngås - etter kl. 22.00. Dette gjelder også bruk av utearealer.

§ 3 Sørg for at matlukt etc. ikke sjenerer naboene.

§ 4 Hold orden på loft og i kjeller, lagring utenfor bodene er ikke tillatt. Husk brannfaren! Det er strengt forbudt ta inn i kjelleren ved eller materialer som kan tenkes å være veggedyr- eller soppbefengt. Ved dugnader i borettslag vil gjenstander som er oppbevart utenfor egen bod bli fjernet, dersom ikke noe annet er avtalt med styret i hvert enkelt tilfelle. Ved overtredelse av dette forbud vil ansvar bli gjort gjeldende.

§ 5 Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett og blomsterkasser utenfor vinduene. Brødsmuler samler rotter og mus.

§ 6 Fotballsparking og sykling må utøves med forsiktighet. Husk: Du er selv ansvarlig for eventuelle ødeleggelser.

§ 7 Gårdsrommet skal være bilfritt. Kun nødvendig kjøring i indre gård tillates. Med nødvendig kjøring menes av - og pålessing. Parkering er her på det strengeste forbudt.

§ 8 Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad. Skjemaet er med som vedlegg til husordensreglene men kan fås hos styret.

§ 9 Ta hensyn til grøntanlegg og gjør ditt for at det blir holdt i orden.

§ 10 Snekring, banking, boring samt øving på musikkinstrumenter er tillatt mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 hverdager, lørdag fra kl. 09.00 til kl. 16.00. Søndag er det ikke tillatt.

TØYVASK OG RENHOLD

§ 11 Banking av tepper, møbler, tøy etc. er tillatt i tidsrommene:

Hverdager: kl. 08.00 - 16.00 og kl. 18.00 - 20.00
Lørdager: kl. 10.00 - 16.00
Søndager og helligdager er det ikke tillatt.
Det må tas hensyn til klesvask som henger ute.

§ 12 Benytt tørkeloft, tørketrommel eller tørkeplass ved tørking av tøy. Vasketøy, snorer og klyper skal være fjernet fra tørkeplassen innen kl. 17.00 på lørdager.

§ 13 Vaskeriene kan benyttes på hverdager mellom kl. 08.00 - 21.00, på lørdager fra kl. 08.00 - 21.00, på søndager fra kl. 12.00 – 17.00, på bevegelige helligdager ikke i det hele tatt.

§ 14 Utover dette henvises til borettslagets vedtekter, Lov om borettslag av 04.02.60 med endring av 29.4.77, samt helligdagslovgivningen.

§ 15 Det er ikke tillatt å riste, lufte eller banke tepper, gangtøy og sengetøy, på balkonger, verandaer, i trappeoppgangene eller vinduene.

§16 Ytterdørene skal være låst til alle døgnets tider. Slipp aldri inn uvedkommende.

§ 17 Sørg for at leilighetens tildelte røykvarsler og brannslukningsapparat fungerer. Røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge leiligheten. Meld fra til styret om dette ikke fungerer.

§ 18 Meld fra til naboene om oppussingen er spesielt støyende. Bygningsavfall skal aldri plasseres utenfor søppelkassene eller i dem. Slikt avfall skal kjøres bort av en selv.

§ 19 Sørg for godkjenning fra styret ved framleie. Det skal søkes på eget skjema som fås hos styret. Gjør framleier oppmerksom på at husordensreglene er en del av framleieavtalen

Oslo 16. september 1988

Husordensreglene endret på ordinær Generalforsamling 15.05.02
Husordensreglene endret på ordinær Generalforsamling 15.05.03
Husordensreglene endret på ordinær Generalforsamling 08.05.08
Husordensreglene endret på ordinær Generalforsamling 05.04.18

Vedlegg

Søknad om dyrehold

Boligselskapets navn: _____
Andelseiers navn: _____
Adresse: _____
Jeg søker med dette om å få holde følgende lovlige dyr:
_____

Dersom søknaden innvilges forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:
1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen/ sameiermøtet fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i boligselskapet, og forplikter med denne underskrift å holde boligselskapets ordensreglement om dyrehold samt reglene som er angitt i denne søknaden.

_____ _____ _____
Sted: Dato: Eiers underskrift:

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 OSLO

6079/ 08.06.2020

SKILTBESTILLING I NORDRE ÅSEN KV II A BRL.

Herved bestilles følgende navneskilt til ringeklokke og postkasse:

TEKSTEN PÅ SKILTET SKAL VÆRE: (SKRIV MED BLOKKBOKSTAVER)

LEIL.: …….. POSTKASSE: ……

LEIL.: …….. RINGEKLOKKE: ……

SKILTENE BLIR SENDT TIL: VAKTMESTER

……..
Andeleiers underskrift

Eier av leil.nr.: …….

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6079
SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 6. mai kl. 20:00 og lukker 12. mai kl. 13:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6079

Det holdes også et frivillig møte 6. mai kl. 18:00 , Thor Olsen barnehage .

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Beboermøte før den digitale avstemmingen
Beboermøte før den digitale avstemmingen tirsdag 6. mai kl. 18.00 på Thor Olsen barnehage

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Skilting til Hans Nielsen Hauges gt 34b.
7. Årlig fellespott for beboerdrevne fellestiltak
8. Flerbruksrom i eksisterende styrerom
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Asgeir Tannum fra OBOS foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Asgeir Tannum velges

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Johanne Walle og Asbjørn Hægeland

Forslag til vedtak

Johanne Walle og Asbjørn Hægeland er valgt.

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av oppsparte midler.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av oppsparte midler.

Vedlegg
1. 6079 Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000 totalt.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 200 000 totalt.

Sak 6

Skilting til Hans Nielsen Hauges gt 34b.

Forslag fremmet av:
Iver Holter HNH 34b

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Å finne fram til Hans Nielsen Hauges gt 34b er vanskelig for mange. Kun et fåtall ganger finner bud eller andre tjenester frem til vår adresse. Dagens skilting er lite intuitivt, lite informativt , slitt og sier bare: «34 1. oppg. Inng. Fra gårdspl.». Når man så kommer fram til porten er skiltingen der gjemt bak en klatreplante. Forslag -a: Det skal anskaffes og montere nye skilter som tydeliggjør at inngang og porttelefon for Hans Nielsen Hauges gt 34b er via porten ved Borger Withs gt 3. også gjerne med piler eller andre visuelle hjelpemidler for

å peke vedkommende i riktig retning. Forslag -b: Styret skal utrede hvorvidt de kan bedre synlighet av, skifte ut eller flytte eksisterende skilting som i dag henger på veggen ved porten i Borger Withs gt 3.

Styrets innstilling
Styret utreder muligheten for bedre skilting av adresser i indre gårdsrom.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Skilting til Hans Nielsen Hauges gt 34b.
- Mot Skilting til Hans Nielsen Hauges gt 34b.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret utreder muligheten for bedre skilting av adresser i indre gårdsrom.

2. Det skal anskaffes og montere nye skilter som tydeliggjør at inngang og porttelefon for Hans Nielsen Hauges gt 34b er via porten ved Borger Withs gt 3. også gjerne med piler eller andre visuelle hjelpemidler for å peke vedkommende i riktig retning.

Sak 7

Årlig fellespott for beboerdrevne fellestiltak

Forslag fremmet av:
Johanne Walle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er mange beboere i Søylegården Vest som har ideer og dugnadskapasitet til å igangsette ulike tiltak som kan være til glede for fellesskapet og gjøre det mer attraktivt å bo her for alle. Eksempler på slike tiltak kan være flerburksrom/lekerom, badstue, pergola/drivhus, oppgradering av felles verkstedsområde, hobbyrom for voksne eller midler til å gjennomføre festligheter for beboerne. Det foreslås derfor at det hvert år ved årsmøtet settes av en pott med midler som kan deles ut løpende gjennom året til gode ideer og tiltak. På denne måten trenger vi ikke å vente til årsmøtet for å vedta initiativer, men kan heller lage en ordning basert på søknader til styret, eventuelt med ekstraordinære avstemninger blant beboerne. Det er ikke nødvendigvis behov for veldig store beløp i den årlige potten – et sted mellom 30-100.000 kroner er et forslag. Basert på sameiets økonomi i inneværende år kan man justere potten opp eller ned. Midler som ikke brukes kan eventuelt overføres til neste år. Ønsket vedtak: Det avsettes en årlig sum til beboerdrevne initiativer på mellom 30-100.000 kroner

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget avslås. Borettslaget bruker allerede midler til fellestiltak og oppfordrer heller andelseiere til å sende inn konkrete forslag fra sak til sak.

Forslag til vedtak
Det avsettes en årlig sum til beboerdrevne initiativer på mellom 30-100.000 kroner

Sak 8

Flerbruksrom i eksisterende styrerom

Forslag fremmet av:
Johanne Walle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker å pusse opp og oppgradere styrerommet slik at det kan brukes som oppholdsrom for barn (med deres foreldre) mellom 0-15 år (se vedlegg)

Styrets innstilling
Styret synes dette er en god ide men mener at forslagets utforming er urealistisk. Praktiske hensyn gjør det uforenelig å kombinere styrerommet og et flerbruksrom. Alternativt må styrerommet flyttes. Styret mener videre at et flerbruksrom bør være tilgjengelig for alle beboere uavnhengig av alder. Den praktiske gjennomføringen av bruk og vedlikehold vil bli utfordrende. Styret mener også at kostnadene vil være vesentlig høyere enn budsjettert.

Forslag til vedtak
Forslaget og budsjett for flerbruksrom godkjennes

Vedlegg
2. flerbruksrom.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Siriann Berdal
  Siriann har vært styremedlem i fem år, er ryddig og har god erfaring fra bortettslaget og styrearbeid.

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

- Johan Blomander
  Johan har lang og bred erfaring med styrearbeid og borettslaget.
- Kristine Rødstøl Henden
  Kristine er et erfarent styremedlem som nå er inne i sin andre periode i styret.

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

- Ida Kalheim
  Ida har bodd i borettslaget i 12 år, er positiv, løsningsorientert og har god oversikt.

Valg av 1 styremedlem (1 år) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Ola Marius Poppe
  Ola har vært i styret i 6 år og de siste 2 som styreleder. Han konverterer til styremedlem når Siriann Berdal blir valgt som styreleder.

Styrets årsrapport

Firesafe

På vårparten 2024 hadde Firesafe kontroll av brannvarslingsanlegget i gården og leverte en rapport på dette. Styret bestilte en utbedring på avvikene som ble funnet, og Firesafe har vært i gården for å utføre denne jobben. Noen få ting gjenstår før arbeidet er ferdig.

Takrenne BW 1

Dette året hadde vi en reklamasjonssak gående etter utbedringer av en takrenne. KB-Blikk har brukt langt tid på å reagere, men arbeidet skal ferdigstilles våren 2025.

Vinduer

Vinduer ble byttet i hele gården for omtrent 20 år siden, og regnes som en del av fellesarealet, det vil si at det er borettslagets ansvar å vedlikeholde vinduene. De siste årene har det kommet flere henvendelser om vedlikehold. Mange av sakene har kunnet latt seg løse med enkle grep som kan utføres av beboerne selv. Alle andelseiere har ansvar for eget vedlikehold med smøring og vasking av vinduene, vedlikeholdsmanual er tilgjengelig på Vibbo.

Styret ber om at alle henvendelser om vedlikehold går via styret, og jobber kontinuerlig for å finne økonomisk bærekraftige løsninger. Generelt oppfordres alle til å ta ansvar for å ta vare på borettslaget vårt.

Vinduene har utgjort den klart største økonomiske vedlikeholdsposten i 2024. Det er aktuelt å bestille en ny tilstandsrapport i 2025.

Vedlikeholdsspyling

Det var bestilt vedlikeholdsspyling av alle rør i borettslaget, dette ble gjennomført av Gravco våren 2024 med vellykket resultat.

Dugnader

Det ble gjennomført dugnad over to dager både vår og høst 2024. Loft, kjeller og uteareal innvendig og utvendig ble ryddet. Bakgården ble klargjort for både sommer og vinter. Hjertelig takk til alle som har bidratt til et vakkert og hyggelig borettslag!

Vaskerom

Vaskerommet har jevnt over fungert tilfredsstillende i året som har gått, og det bestilles service for å sikre kontinuerlig drift. Det ble i året som har gått utført en reparasjon på en av maskinene, dette kom på omtrentlig 20.000 kroner.

HMS

Styret har hatt en årlig HMS-gjennomgang i borettslaget og utbedret feil og mangler som ble oppdaget.

Pipeutbedring

En av pipene i gården hadde undertrykk som gjorde at røyk kom inn i leiligheten. Etter flere undersøkelser ble løsningen at en vifte ble montert av Piperep, slik at pipen fungerte tilfredsstillende.

Styrearbeid

Det har vært avholdt 10 ordinære styremøter i året som har gått.**Firesafe**

På vårparten 2024 hadde Firesafe en kontroll av brannvarslingsanlegget i gården og leverte en rapport på dette. Styret bestilte en utbedring på avvikene som ble funnet, og Firesafe har vært i gården for å utføre denne jobben. Noen få ting gjenstår før arbeidet er ferdiggjort.

Takrenne BW 1

Dette året hadde vi en reklamasjonssak gående etter utbedringer av en takrenne. Dette har pågått over lang tid, og blir ferdigstilt vår 2025.

Vinduer

Vinduer ble byttet i hele gården for omtrent 20 år siden, og regnes som en del av fellesareal, det vil si at det er borettslagets ansvar å vedlikeholde dette. De siste årene har det kommet inn flere saker ang. vedlikehold. Flere av sakene har kunnet latt seg løse med grep som kan utføres av beboerne selv, alle andelseiere har ansvar for eget vedlikehold med smøring og vasking av vinduene, vedlikeholdsmanualer er tilgjengelig på Vibbo.

Styret ber om at alle henvendelser går via styret, og jobber kontinuerlig for å finne økonomisk bærekraftige løsninger. Generelt oppfordres det til at alle tar ansvar for vedlikehold av fellesarealet.

Vinduene har utgjort den klart største økonomiske utgiftsposten iflg budsjett i 2024. Det er aktuelt å bestille en ny tilstandsrapport i 2025.

Vedlikeholdsspyling

Det var bestilt vedlikeholdsspyling av alle rør i borettslaget, dette ble gjennomført av Gravco våren 2024 med vellykket resultat.

Dugnader

Det har ble avholdt dugnad over to dager både vår og høst 2024. Loft, kjeller og uteareal innvendig og utvendig ble ryddet. Bakgården ble klargjort for både sommer og vinter. Hjertelig takk til alle som har bidratt til et vakkert og hyggelig borettslag!

Vaskerom

Vaskerommet har jevnt over fungert tilfredsstillende i året som har gått, og det bestilles service for å sikre kontinuerlig drift. Det ble i året som har gått utført en reparasjon på en av maskinene, dette kom på omtrentlig 20.000.-

HMS

Styret har hatt en årlig HMS-gjennomgang i borettslaget og utbedret feil og mangler som ble oppdaget.

Pipeutbedring

En av pipene i gården hadde undertrykk som gjorde at røyk kom inn i leiligheten. Etter flere undersøkelser ble løsningen at en vifte ble montert av Piperep, slik at pipen fungerte tilfredsstillende.

Styrearbeid

Det har vært avholdt 10 ordinære styremøter i året som har gått.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZNXO-HYED-5BW6E-UCDOJ-XH5B3-7E1OP

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader
Driftsinntektene er i henhold til fastsatte priser.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold, utskifting av vinduer.
De kommunale avgiftene har også vært noe over budsjett.

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

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 847 215.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene, og en reduksjon av innkreving for internett, fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 953 475 294, KUNDENR. 6079

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 031 508**	**3 666 250**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-868 185	-372 091
Endring anleggsmidler	14	15 281	15 280
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-331 389	-277 932
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 184 294**	**-634 743**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 847 215**	**3 031 507**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 549 333	3 716 295
Kortsiktig gjeld		-702 118	-684 786
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 847 215**	**3 031 508**

SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 953 475 294, KUNDENR. 6079

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 905 660	4 935 192	4 803 000	4 996 901
Andre inntekter	3	200	37 084	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 905 860**	**4 972 276**	**4 803 000**	**4 996 901**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	-15 281	-15 281	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 507	-14 802	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-246 316	-234 244	-247 000	-259 000
Konsulenthonorar	7	-7 294	-878	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-2 276 330	-1 670 520	-950 000	-951 000
Forsikringer		-635 688	-574 252	-609 000	-731 000
Festeavgift		-180 156	-180 156	-180 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-1 280 109	-1 154 306	-1 167 000	-1 342 000
Energi/fyring		-68 997	-67 925	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 676	-577 827	-608 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-503 716	-544 296	-511 000	-528 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 695 269**	**-5 262 687**	**-4 590 000**	**-4 560 000**
DRIFTSRESULTAT		**-789 409**	**-290 411**	**213 000**	**436 901**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	140 971	124 648	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-219 748	-206 328	-219 000	-199 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-78 777**	**-81 680**	**-169 000**	**-149 000**
ÅRSRESULTAT		**-868 185**	**-372 091**	**44 000**	**287 901**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-318 684	-372 091		
Udekket tap		-549 501	0		

SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 953 475 294, KUNDENR. 6079

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 047 042	1 047 042
Andre varige driftsmidler	14	43 295	58 576
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 090 337**	**1 105 617**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 591	12 767
Forskuddsbetalte kostnader		347 129	303 903
Driftskonto OBOS-banken		594 451	826 691
Sparekonto OBOS-banken		1 597 162	2 572 934
SUM OMLØPSMIDLER		**2 549 333**	**3 716 295**
SUM EIENDELER		**3 639 670**	**4 821 912**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 107 * 100		10 700	10 700
Opptjent egenkapital		0	318 685
Udekket tap	15	-549 501	0
SUM EGENKAPITAL		**-538 801**	**329 385**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 476 352	3 807 741
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 476 352**	**3 807 741**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		95 530	65 408
Leverandørgjeld		605 451	592 669
Påløpte renter		1 137	19 988
Annen kortsiktig gjeld		0	6 721
SUM KORTSIKTIG GJELD		**702 118**	**684 786**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 639 670**	**4 821 912**
Pantstillelse	17	8 900 000	8 900 000
Garantiansvar		0	0

Oslo,28.03.2025
Styret i Søylegården Vest Borettslag

Ola Marius Poppe /s/ Siriann Petronella Berdal /s/ Johan Blomander /s/

Kristine Rødstøl Henden /s/ Trond Husebø /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 727 099
Loft	581 269
TV/Internett	262 225
Trappevask	173 088
Vaskeri	37 050
Eiendomsskatt	108 908
Påbygg	16 020
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 905 660**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	200
SUM ANDRE INNTEKTER	**200**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 507.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 294
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 294**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 947 765
Drift/vedlikehold VVS	-136 927
Drift/vedlikehold elektro	-13 659
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 963
Drift/vedlikehold brannsikring	-114 766
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-47 638
Kostnader dugnader	-4 613
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 276 330**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-108 909
Vann- og avløpsavgift	-841 906
Feieavgift	-22 576
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 280 109**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-58 756
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 754
Annet driftsmateriale	-11 267
Vaktmestertjenester	-302 460
Renhold ved firmaer	-65 350
Snørydding	-15 313
Andre fremmede tjenester	-1 859
Andre kontorkostnader	-240
Bank- og kortgebyr	-4 221
Øreavrunding	19
Velferdskostnader	-10 516
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-503 716**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	62 317
Renter bank	77 667
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	987
SUM FINANSINNTEKTER	**140 971**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-219 748
SUM FINANSKOSTNADER	**-219 748**

NOTE: 13
BYGNINGER

Saldo 1.1	1 047 042
SUM BYGNINGER	**1 047 042**

Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 1951.
Gnr.224/bnr.67 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2022	75 108	
Avskrevet tidligere	-16 532	
Avskrevet i år	-15 281	
		43 295
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**43 295**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2003	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 280 706	
Nedbetalt i år	219 995	
		-2 499 299
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 911 553	
Nedbetalt i år	111 394	
		-977 053
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 476 352**
SUM ÅRETS NEDBETALINGER		**331 389**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 476 352
TOTALT	**3 476 352**

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

Bygninger	1 047 942
TOTALT	**1 047 942**

Flerbruksrom i styrerommet

Bakgrunn
Lekeplassen i bakgården er høyt elsket av barn og voksne som både yndet tumleplass og arena for spontant naboskap. Ungene får lekt fra seg mellom middag og leggetid, mens vi voksne får ventilert og knyttet bånd. Men når nettene blir lange og kulda setter inn, går naboskapet i dvale og vi blir alle litt for gale frem mot våren. Det vil vi gjøre noe med.

Er det mulig å bruke arealer i borettslaget til nye fellesområder som kan brukes utenom sommerhalvåret? Et sted barna kan leke, og der voksne kan møtes mer eller mindre spontant slik at ingen av oss blir galere enn nødvendig?

Det er viktig at det nye fellesområdet er noe som kan brukes av mange i ulke aldersgrupper, at det ikke er til sjenanse for naboer og at det ikke koster urettmessig mye. Ei heller bør det medføre overdrevent mye renhold/vedlikehold.

Samtidig er vi flere som er mer enn villig til å legge ned dugnadstimer for å få til et slikt fellesområde.

En gruppe av Søyleboere har undersøkt et knippe av muligheter og ønsker å be om tillatelse til å bruke pusse opp og gjøre rommet som i dag brukes som Styrerom, til et flerbruksrom.

Flerbruksrom i styrerommet
Vi ønsker å pusse opp og oppgradere styrerommet slik at det kan brukes som oppholdsrom for barn (med deres foreldre) mellom 0-15 år. Opphold vil være utenom de tidene som styret møtes der til månedlige styremøter. Slik vi ser det er dette rommet best egent for et felles lekerom ettersom det er relativt stort (18,5 m2) og høyt til taket.

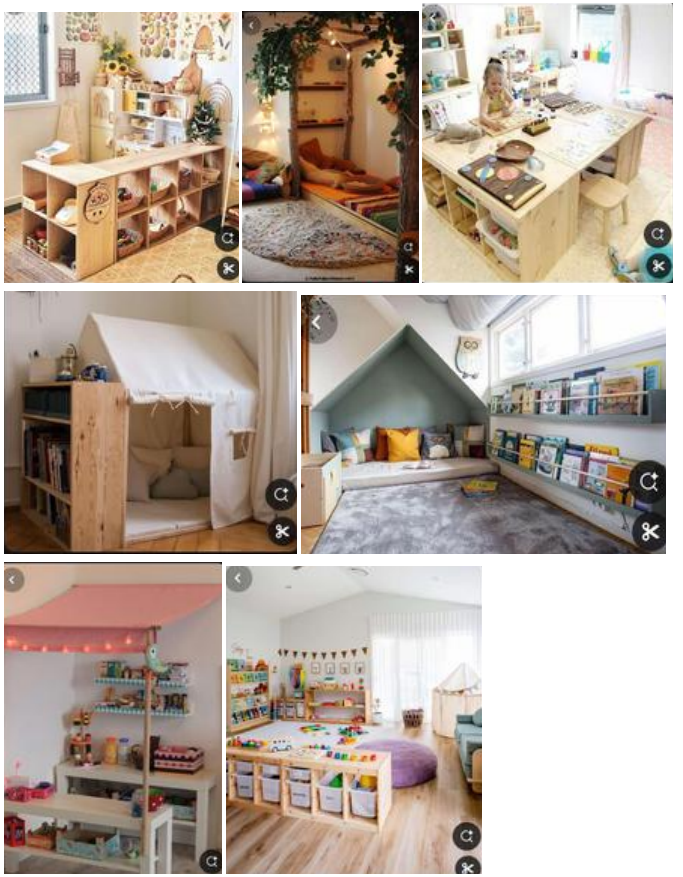
Vi undersøkte for eks. å bruke det tidligere vaskerommet til tilsvarende, men dette rommet er både mindre og lavere til taket. I tilegg har vi undersøkt andre loftsrom, men oppgradering av dette vil kreve betydelig høyere kostander for å unngå å skape sjenasne for naboer som bor under og med vegg inn til loftsrommet.

Rommet vil ikke være et sted for herjing og høylytte aktiviteter, men heller rolig lek som pusling, maling, tegning, se film, gjøre lekser osv. Vi vil ha enkle regler og lister for å holde rommet ryddig og rent. Mesteparten av arbeidet med å gjøre i stand rommet vil være på dugnad fra beboere og innhold til rommet vil førsøkes kjøpt brukt.

Organisering av fellesrom
Rommet må holdes ryddig og innbydende, slik at det er hyggelig for folk å bruke det. Forslagene under er måte å sikre at vi har felles regler og godt vedlikehold av flerbruksrommet:

- **Regler for bruk av rom:** Det lages felles regler for bruk av rom, som innebærer for eks. at alle må å rydde etter seg, ta av seg skoene, støysuge/koste over ved behov og hvor mange som kan være i rommet samtidig (maks. 10). I tillegg kan ikke barn under 16 år være i fellesområdet etter kl. 20. Bleieskift må skje utenfor fellesrommet. Søppel må tas med av siste som går. Reglene henges synlig ved inngangen.
- **Dugnad for vask og ryddig:** En liste med rengjøring/vask vil bli hengt opp og følges opp av foreldre som har engasjert seg i ideen, og ellers andre brukere.
- **Oversikt over bruk:** I tillegg har vi en liste som foreldre skriver seg inn på når de kommer slik at vi kan få oversikt over hvor hyppig brukt rommet er. Dette gir oss en pekepinn på om dette er hva rommet bør brukes til, eller om det kan være andre bruksområder somer mer egnet på sikt (?). Det kan oraniseres en egen Facebook-gruppe hvor man kan avtale med hverandre å møtes i rommet.
- **Nøkkel:** De som ønsker å bruke rommet må få tilgang til nøkkel.

Visualisering av ide



Budsjett

Maling til vegger og tak	7000

Nytt vindu	3000
Gjenbrukstepper til gulv	5000
Gjenbruksleker og møbler	5000
Plassbygde møbler/trevirke	5000
Varmeovn	2000
Taklampe(r)	1000
Gjenbruk sofa/stoler til de voksne	2000
Totalt budsjett	**30.000**

Ønsket vedtak
Godkjenning av formål og budsjett for flerbruksrom.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.05.25 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.25
Selskapsnummer: 6079 **Selskapsnavn:** SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Asgeir Tannum velges

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Johanne Walle og Asbjørn Hægeland er valgt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av oppsparte midler.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200 000 totalt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Skilting til Hans Nielsen Hauges gt 34b.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- [ ] For skilting til hans nielsen hauges gt 34b.
- [ ] Mot skilting til hans nielsen hauges gt 34b.

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- [ ] Styret utreder muligheten for bedre skilting av adresser i indre gårdsrom.
- [ ] Det skal anskaffes og montere nye skilter som tydeliggjør at inngang og porttelefon for Hans Nielsen Hauges gt 34b er via porten ved Borger Withs gt 3. også gjerne med piler eller andre visuelle hjelpemidler for å peke vedkommende i riktig retning.

Sak 7 Årlig fellespott for beboerdrevne fellestiltak

Det avsettes en årlig sum til beboerdrevne initiativer på mellom 30-100.000 kroner

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 8 Flerbruksrom i eksisterende styrerom

Forslaget og budsjett for flerbruksrom godkjennes

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Siriann Berdal

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Johan Blomander
- [ ] Kristine Rødstøl Henden

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Ida Kalheim

Styremedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

- [ ] Ola Marius Poppe

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 953475294
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 6. mai kl. 20:00 til 12. mai kl. 13:00 og møtet ble avholdt 6. mai 2025, Thor Olsen barnehage .

Antall stemmeberettigede som deltok: 61.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Asgeir Tannum fra OBOS foreslås som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Asgeir Tannum velges
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styret foreslår Johanne Walle og Asbjørn Hægeland

> **Forslag til vedtak:**
> Johanne Walle og Asbjørn Hægeland er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av oppsparte midler.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes av oppsparte midler.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000 totalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 200 000 totalt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Skilting til Hans Nielsen Hauges gt 34b.

Fremmet av: Iver Holter HNH 34b

Å finne fram til Hans Nielsen Hauges gt 34b er vanskelig for mange. Kun et fåtall ganger finner bud eller andre tjenester frem til vår adresse. Dagens skilting er lite intuitivt, lite informativt , slitt og sier bare: «34 1. oppg. Inng. Fra gårdspl.». Når man så kommer fram til porten er skiltingen der gjemt bak en klatreplante. Forslag -a: Det skal anskaffes og montere nye skilter som tydeliggjør at inngang og porttelefon for Hans Nielsen Hauges gt 34b er via porten ved Borger Withs gt 3. også gjerne med piler eller andre visuelle hjelpemidler for å peke vedkommende i riktig retning. Forslag -b: Styret skal utrede hvorvidt de kan bedre synlighet av, skifte ut eller flytte eksisterende skilting som i dag henger på veggen ved porten i Borger Withs gt 3.

Styrets innstilling
Styret utreder muligheten for bedre skilting av adresser i indre gårdsrom.

> **Avstemning i saken:**
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **48**
Antall stemmer mot saken: **3**
Antall blanke stemmer: **10**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret utreder muligheten for bedre skilting av adresser i indre gårdsrom.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak 2:
Det skal anskaffes og montere nye skilter som tydeliggjør at inngang og porttelefon for Hans Nielsen Hauges-gt 34b er via porten ved Borger Withs gt 3. også gjerne med piler eller andre visuelle hjelpemidler for å peke vedkommende i riktig retning.

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtak 1: **40**
Antall stemmer for vedtak 2: **11**
Antall blanke stemmer: **10**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Årlig fellespott for beboerdrevne fellestiltak

Fremmet av: Johanne Walle

Det er mange beboere i Søylegården Vest som har ideer og dugnadskapasitet til å igangsette ulike tiltak som kan være til glede for fellesskapet og gjøre det mer attraktivt å bo her for alle. Eksempler på slike tiltak kan være flerburksrom/lekerom, badstue, pergola/drivhus, oppgradering av felles verkstedsområde, hobbyrom for voksne eller midler til å gjennomføre festligheter for beboerne. Det foreslås derfor at det hvert år ved årsmøtet settes av en pott med midler som kan deles ut løpende gjennom året til gode ideer og tiltak. På denne måten trenger vi ikke å vente til årsmøtet for å vedta initiativer, men kan heller lage en ordning basert på søknader til styret, eventuelt med ekstraordinære avstemninger blant beboerne. Det er ikke nødvendigvis behov for veldig store beløp i den årlige potten – et sted mellom 30-100.000 kroner er et forslag. Basert på sameiets økonomi i inneværende år kan man justere potten opp eller ned. Midler som ikke brukes kan eventuelt overføres til neste år. Ønsket vedtak: Det avsettes en årlig sum til beboerdrevne initiativer på mellom 30-100.000 kroner

Styrets innstilling
Styret anbefaler at forslaget avslås. Borettslaget bruker allerede midler til fellestiltak og oppfordrer heller andelseiere til å sende inn konkrete forslag fra sak til sak.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **30**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Flerbruksrom i eksisterende styrerom

Fremmet av: Johanne Walle

Vi ønsker å pusse opp og oppgradere styrerommet slik at det kan brukes som oppholdsrom for barn (med deres foreldre) mellom 0-15 år (se vedlegg)

Styrets innstilling
Styret synes dette er en god ide men mener at forslagets utforming er urealistisk. Praktiske hensyn gjør det uforenelig å kombinere styrerommet og et flerbruksrom. Alternativt må styrerommet flyttes. Styret mener videre at et flerbruksrom bør være tilgjengelig for alle beboere uavnhengig av alder. Den praktiske gjennomføringen av bruk og vedlikehold vil bli utfordrende. Styret mener også at kostnadene vil være vesentlig høyere enn budsjettert.

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **33**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Siriann Berdal (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siriann Berdal

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Johan Blomander (45 stemmer)
Kristine Rødstøl Henden (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Johan Blomander
Kristine Rødstøl Henden

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ida Kalheim (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ida Kalheim

Styremedlem (1 år) (1 år)
Følgende ble valgt:
Ola Marius Poppe (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ola Marius Poppe

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6079
Søylegården Vest Borettslag

Velkommen til årsmøte i Søylegården Vest Borettslag

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 6. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/6079

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av revisor
7. Dyrehold
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Søylegården Vest Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Ola Marius Poppe er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Morten Sørdal og Leif Erik Kleppen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 6079 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

BDO har vært borettslagets revisor i mange år, men i Brønøysundregisteret er HEDEMARKS REVISJONSBYRÅ AS registrert. Revisorbyttet ble gjort før OBOS overtok som forretningsfører, og vi har ikke en protokoll fra generalforsamlingen der revisor bytte ble vedtatt. Uten protokoll får vi ikke endret i Brønnøysund registeret.

Dette er altså en ren formalitet for å få riktig informasjon registeret i Brønnøysund.

Forslag til vedtak

BDO velges som borettslagets revisor.

Sak 7

Dyrehold

Forslag fremmet av:
Johan Blomander

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er tillatt med husdyr i borettslaget så husordensreglenes § 8 foreslås endret og forenklet.

§8 foreslås endret til: Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer og overholder boligselskapets regler for dyrehold (se under).

I sammenheng med endringen foreslås vedlegg til husordensreglene endret slik:

Regler for dyrehold i Søylegården Vest borettslag

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor boligselskapets område.

2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.v.

3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.

4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.

6. Disse reglene for dyrehold betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i boligselskapet. Brudd på reglene betraktes som mislighold. Alle med husdyr i borettslaget forplikter seg til å rette seg etter dette reglement om dyrehold.

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak
§8 i husordensreglene endres til: Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer og overholder boligselskapets regler for dyrehold.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Siriann Petronella Berdal
  Siriann har med inspirert engasjement vært styremedlem de to siste årene
- Trond Husebø
  Trond Husebø er en solid og omgjengelig kandidat med tidligere erfaring som aktivt varamedlem i styret

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

- Christoffer Lossius
  Christoffer har vært styremedlem i borettslaget i 5 år frem til nå og stiller heldigvis til valg som varamedlem

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Marius Poppe	Borger Withs Gate 9
Styremedlem	Siriann Petronella Berdal **(på valg)**	Borger Withs Gate 5
Styremedlem	Johan Blomander	Hans Nielsen Hauges Gt 32
Styremedlem	Johan Christoffer Lossius **(på valg)**	Borger Withs Gate 3
Styremedlem	Kristine Rødstøl Henden	Brettevilles Gt 29 B
Varamedlem	Siv Øverås **(på valg)**	Knud Graahsgt 2

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

Generelle opplysninger om Søylegården Vest Borettslag
Borettslaget består av 107 andelsleiligheter.
Søylegården Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953475294, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
224 102 197 198 229
231 233 235 67 6768
69 71 73 75

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

Søylegården Vest Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid 2023

INTERNETT OG KABEL-TV
Etter avstemning på årsmøtet 2023 ble det besluttet å bytte internettleverandør til OBOS Open net. Overgangen ble gjennomført i desember og alle beboere er nå koblet til det nye nettet. Endringen innebar også at Kabel TV/TV-boks ble valgfritt å ha, slik at de som ønsker dette har måttet bestille det i tillegg.

FELLESVASKERI
Vaskeriet har gjennom mesteparten av året vært i normal drift, foruten en liten nedeperiode i sammenheng med nytt internett. DSI, som drifter løsningen, har byttet navn på bookingsiden fra Nordre Åsen til Søylegården i tråd med borettslaget navnendring. Dette innebar noen problemer med pålogging på vasketid.no, men skal nå være i orden dersom man angir Søylegården som borettslag på nettsiden.

HMS
Styret gjennomførte en HMS-befaring høst 2023 for å se etter avvik/blokkering av nødutganger/farlig avfall osv. Avvik som ble oppdaget er nå rettet opp.

DUGNADER
Styret vil benytte anledningen til å takke alle for innsatsen på årets to dugnader. Det har blant annet blitt plantet nye frukttrær, hekker beskåret og loft og kjellere ryddet. Bygården er fin takket være dere som bidrar!

VEDLIKEHOLDSSPYLING
Det ble i 2023 utredet mulige leverandører av vedlikeholdsspyling av rør. Bakgrunnen var at enkelte oppganger i borettslaget har erfart problemer med tette avløpsrør, som følge av at fett, kaffegrut og annet har bygget seg opp i rørene over tid. Vedlikeholdsspyling innebærer at avløpsrørene rengjøres med 80 grader varmt vann og roterende dyser. Dette fjerner alle avleiringer som har bygget seg opp ved normal bruk over tid. Styret valgte å akseptere tilbudet fra Gravco/Norva24, totalt kr. 95 230 eks. MVA for 107 boenheter. Grunnet arbeidet med bytte av internettleverandør bestemte styret å utsette gjennomføringen av vedlikeholdsspylingen til mars 2024.

PORTTELEFON / CALLINGANLEGG
Det ble i 2023 gjennomført en større gjennomgang av ringeklokke-systemet, ettersom mange beboere opplevde problemer. Automatikk-service, som er teknisk ansvarlig, var innom i flere omganger for å rette opp i alle feilene. Etter gjennomgangen er det, etter styrets oppfatning, mye færre innrapporterte problemer.

VINDUER
Altiglass AS har unnagjort første runde med nødvendig utskifting av vinduer med store feil og mangler. Resten av vinduene i denne kategorien skiftes tidlig 2024. Til sammen er rundt 50 vinduer skiftet ut og det koster borettslaget i overkant av 2 millioner kroner. Det er forventet forslag om egenandel på vinduer til årsmøtet.

FROSNE RØR
På slutten av året kom det uvanlig kaldt vær og flere opplevde å få frosne rør. Styret oppfordrer alle til å følge med på værvarselet og sette på varmen på minimum 10-11 grader. Dette er særlig viktig å huske på dersom man skal reise bort.

STYREMØTER
Styret har hatt 12 ordinære styremøter i 2023.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader
Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mor budsjett skyldes at eiendomsskatt ikke var tatt med i budsjettet, da inntekten går mot faktiske kostnader under kommunale avgifter.

Driftskostnadene er kr 872 686 over budsjett og skyldes hovedsakelig kostnader til drift og vedlikehold, og kommunale avgifter (eiendomsskatt.)

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 950 000 til normal drift og generetlt vedlikehold.

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

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

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

Lån
Søylegården Vest Borettslag har to lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 0PMYM-QPYG7-HWS04-A1E8L-ZHW30-8KMEL

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0PMYM-QPYG7-HWS04-A1E8L-ZHW30-8KMEL

6079 BRL. NORDRE ÅSEN KV. I I A

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 666 250**	**3 759 454**	**3 666 250**	**3 031 508**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-372 091	1 482 647	272 000	263 000
Endring anleggsmidler	15	15 280	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-277 932	-997 854	-460 000	-307 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-634 743**	**484 793**	**-188 000**	**-44 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 031 507**	**4 244 246**	**3 478 250**	**2 987 508**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 716 295	3 935 256
Kortsiktig gjeld	-684 786	-269 006
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 031 508**	**3 666 250**

SØYLEGÅRDEN VEST BORETTSLAG
ORG.NR. 953 475 294, KUNDENR. 6079

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 971 792	4 909 463	4 813 000	5 022 000
Andre inntekter	3	484	1 820	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 972 276**	**4 911 283**	**4 813 000**	**5 022 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-21 150	-21 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-150 000	-150 000	-200 000
Avskrivninger	15	-15 280	-1 252	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 802	-14 098	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-234 244	-225 203	-234 000	-247 000
Konsulenthonorar	7	-878	-7 704	-20 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 670 520	-242 647	-1 095 000	-950 000
Forsikringer		-574 252	-507 745	-570 000	-609 000
Festeavgift		-180 156	-180 156	-180 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-1 154 306	-934 159	-950 000	-1 167 000
Energi/fyring	10	-67 925	-74 895	-76 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-577 827	-533 722	-566 000	-608 000
Andre driftskostnader	11	-544 296	-455 413	-513 000	-511 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 262 687**	**-3 348 143**	**-4 390 000**	**-4 590 000**
DRIFTSRESULTAT		**-290 411**	**1 563 140**	**423 000**	**432 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	124 648	80 395	52 000	50 000
Finanskostnader	13	-206 328	-160 887	-203 000	-219 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-81 680**	**-80 493**	**-151 000**	**-169 000**
ÅRSRESULTAT		**-372 091**	**1 482 647**	**272 000**	**263 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	690 775		
Fra opptjent egenkapital		-372 091	0		
Reduksjon udekket tap		0	791 872		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 047 042	1 047 042
Andre varige driftsmidler	15	58 576	73 856
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 105 617**	**1 120 898**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 767	20 403
Forskuddsbetalte kostnader		303 903	428 526
Driftskonto OBOS-banken		826 691	72 686
Sparekonto OBOS-banken		2 572 934	3 413 641
SUM OMLØPSMIDLER		**3 716 295**	**3 935 256**
SUM EIENDELER		**4 821 912**	**5 056 154**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 107 * 100		10 700	10 700
Opptjent egenkapital		318 685	690 775
SUM EGENKAPITAL		**329 385**	**701 475**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 807 741	4 085 673
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 807 741**	**4 085 673**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 408	81 752
Leverandørgjeld		592 669	177 944
Påløpte renter		19 988	984
Annen kortsiktig gjeld	17	6 721	8 326
SUM KORTSIKTIG GJELD		**684 786**	**269 006**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 821 912**	**5 056 154**
Pantstillelse		8 900 000	8 900 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.04.2024
Styret i Søylegården Vest Borettslag

Ola Marius Poppe /s/ Siriann Petronella Berdal /s/ Johan Christoffer Lossius /s/

Johan Blomander /s/ Kristine Rødstøl Henden /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 544 135
Loft	554 642
Internett	480 375
Trappevask	172 935
Eiendomsskatt	167 853
Vaskeri	36 600
Påbygg	15 252
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 971 792**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Andre inntekter	484
SUM ANDRE INNTEKTER	**484**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 802.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-878
SUM KONSULENTHONORAR	**-878**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Større bygnmessige vedlikehold, vinduer	-1 476 237
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 476 237**
Drift/vedlikehold bygninger	-127 848
Drift/vedlikehold elektro	-8 485
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 922
Drift/vedlikehold brannsikring	-33 231
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 070
Egenandel forsikring	20 000
Kostnader dugnader	-6 727
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 670 520**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-167 853
Vann- og avløpsavgift	-694 606
Feieavgift	-10 455
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 154 306**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-67 925
SUM ENERGI / FYRING	**-67 925**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-54 005
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-53 020
Lyspærer og sikringer	-24 524
Vaktmestertjenester	-285 480
Renhold ved firmaer	-52 440
Snørydding, isrydding	-50 256
Andre fremmede tjenester	-4 671
Trykksaker	-515
Andre kontorkostnader	-620
Bankgebyr	-4 164
Øreavrunding	26
Velferdskostnader	-8 533
Tap på fordringer,	-6 095
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-544 296**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	56 569
Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 621
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 293
Andre renteinntekter	165
SUM FINANSINNTEKTER	**124 648**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-206 328
SUM FINANSKOSTNADER	**-206 328**

NOTE: 14
BYGNINGER

Saldo 1.1	1 047 042
SUM BYGNINGER	**1 047 042**

Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 1951.
Gnr.224/bnr.67 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2022	75 108	
Avskrevet tidligere	-1 252	
Avskrevet i år	-15 280	
		58 576
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**58 576**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-15 280**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2003	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 095 638	
Nedbetalt i år	185 068	
		-2 719 294
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 818 689	
Nedbetalt i år	92 864	
		-1 088 447
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 807 741**
SUM ÅRETS NEDBETALINGER		**277 932**

NOTE: 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad, energi desember	-6 721
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-6 721**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78852519. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Byttet hovedsikringer/inntak	For å sikre strømforsyning og redusere brannfare.
2017 - 2017	Malt trappeoppganger	
2010 - 2010	Byttet callinganlegg	I Hans Nielsen Hauges Gate 34A og 32.
2010 - 2010	Isolering av kjellervinduer	For reduksjon av frosne rør og kulde i kjellerne
2008 - 2009	Drenering/Salg av råloft	Drenering av ytre og indre gårdsrom., ferdig mai 2009. Salg og rehabilitering av 4 råloft - 2008 Salg og rehabilitering av 2 råloft 2009
2007 - 2007	Salg og rehabilitering 3 råloft	
2005 - 2006	Utskifting av vinduer	Utskifting av vinduer. Arbeidet ferdigstilt våren 2006.
2004	Reklamasjonsarbeid Brendmoen & Kirkestue	Reklamasjonsarbeid Brendmoen & Kirkestuen.
2004	Salg og rehabilitering av tre råloft	Salg og rehabilitering av tre råloft. Alle tre er under utbyging.
2003 - 2004	Salg og rehabilitering av to råloft	Salg og rehabilitering av to råloft. Begge er ferdigstilt.
2002 - 2003	Utskifting av rørstammer på bad/WC	Utskifting av rørstammer på bad/WC . Ferdig i mai 2003.
2001	Avsluttet rehabilitering av trappeoppg.	Avsluttet rehabilitering av trappeoppganger og fasader.
2000	Nytt callinganlegg	
2000 - 2001	Utskifting av rørstammer på kjøkken	Utskifting av rørstammer på kjøkken i alle leilighetene.
1999	Nytt kabelanlegg	
1995	Gårdsrom og grøntanlegg ble utbedret	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 6.05.24 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.24
Selskapsnummer: 6079 **Selskapsnavn:** Søylegården Vest Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ola Marius Poppe er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Morten Sørdal og Leif Erik Kleppen er valgt.

☐ For
☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

☐ For
☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200 000

☐ For
☐ Mot

Sak 6 Valg av revisor

BDO velges som borettslagets revisor.

☐ For
☐ Mot

Sak 7 Dyrehold

§8 i husordensreglene endres til: Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer og overholder boligselskapets regler for dyrehold.

☐ For
☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Siriann Petronella Berdal
☐ Trond Husebø

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Christoffer Lossius

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Kartverket

NORDRE AKER EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE LOUISE SKAVÅS
NYDALSVEIEN 33
0484 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 20-0033/25
Vår referanse: 3680951/25776954
Bestilling: C3 2025-02-19 (5) 160

Dato
19.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
414022	105	5.11.1951	FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	224	67	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/414022/105
Uthentet 2025-02-19 14:45
Side 1 av 4

Borger Withsgt. nr. 1

Skyl. kr. 136.-

Gnr. 224 Bnr. 67

Festekontrakt.

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S Oslo leiegårder.....

en del av eiendommen ..Nordre Åsen kvartal I - IA - IIB.....

Denne har fått ...matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg..

og er 17888,8.. m² stor. Målebrev, datert 7/2-1924....., tinglyst 27/3-1924.. er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.
Festetiden.

Festetiden skal være ..70..... år og regnes fra ..1/11-1951.. Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.
Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..5366.50..... beregnet etter ..3%... pst. av grunnprisen kr. ..10,-..... pr. m² ~~tillagt utgifter~~ tilxgateopparbeidelsexm.v. ~~etter kommunens overslag bestemmelse.~~ xxxx

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/414022/105
Uthentet 2025-02-19 14:45

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1951/414022/105
Uthentet 2025-02-19 14:45

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

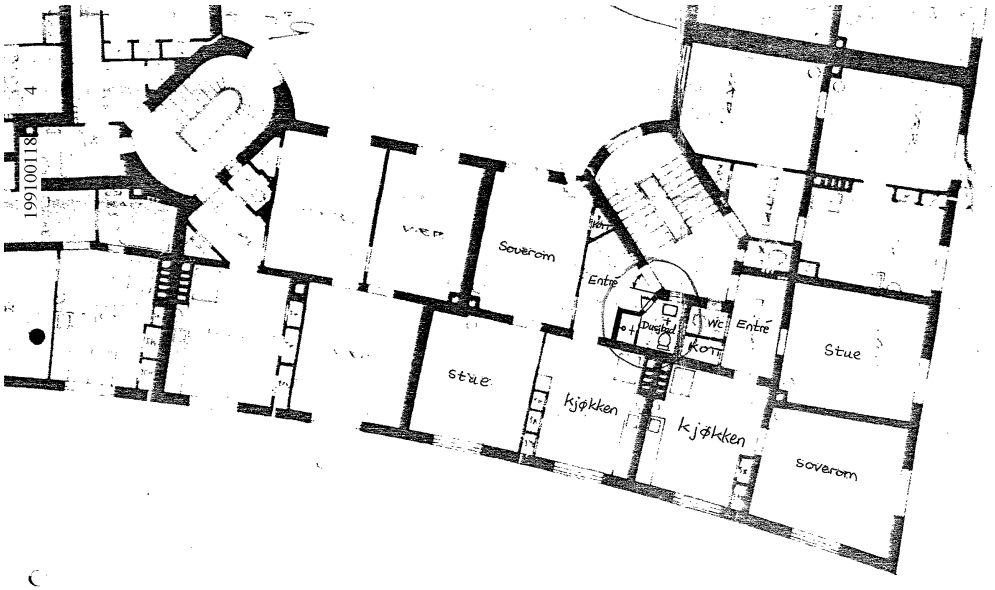
Oslo den 29 oktober 1951

Som fester:

A/S Oslo Leiegårder

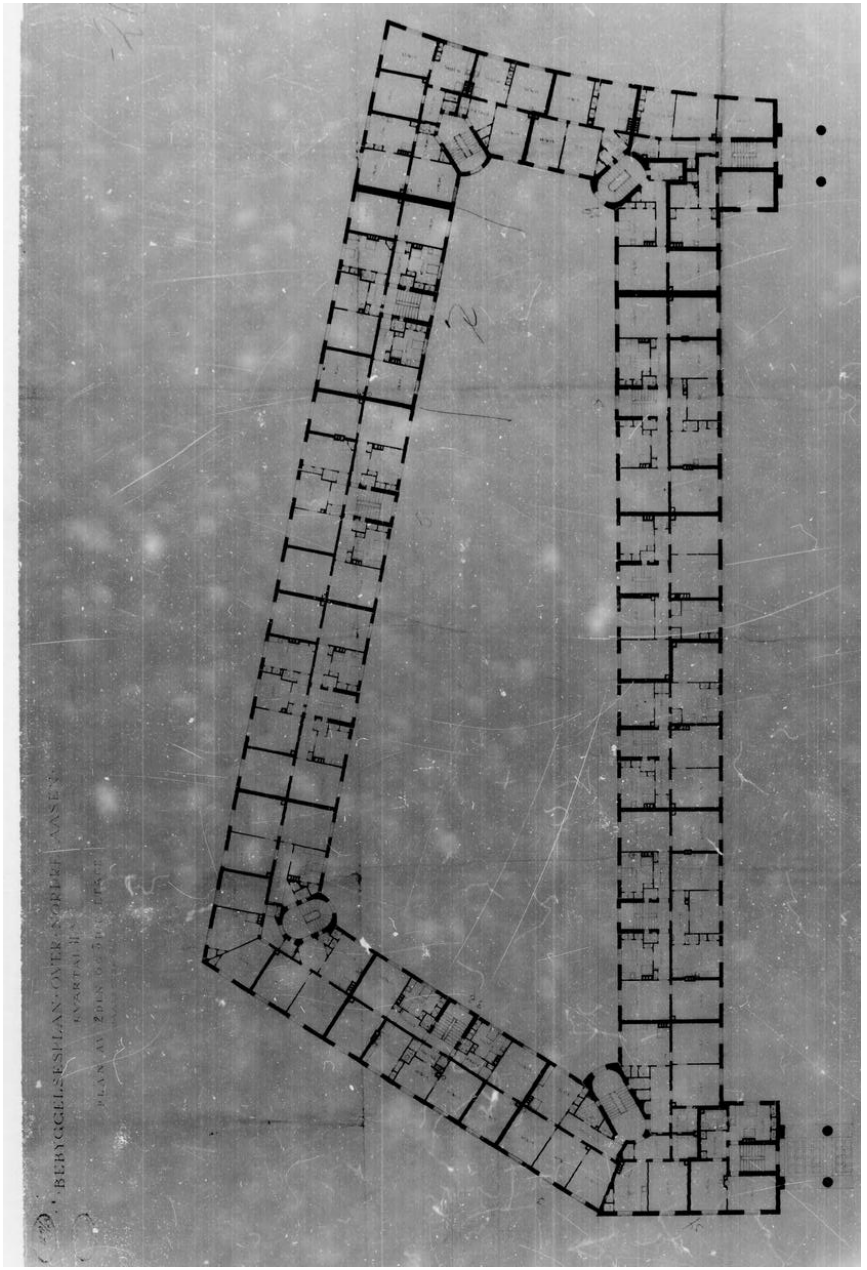
For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN



G.nr. 224 , b.nr. 75.
Borger Withs gt. 9 , 0482 Oslo 4.
2. etasjes plan.
Målestokk 1:100.
16/1 - 1991.

Odd Bøyding tlf. 227338/86 64 59
Vigdis Bøyding


BEBYGGELSESPLAN ÖSTER NORRE ÅSEN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt Lars Stokka
Knud Graahs gate 6
0481 OSLO

Kopi til:
Morten Sørdal, Borger Withs gate 9, 0482 OSLO

Dato: 04.02.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200707262-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGER WITHS GATE 9	Eiendom:	224/75
Tiltakshaver:	Morten Sørdal	Adresse:	Borger Withs gate 9, 0482 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Lars Stokka	Adresse:	Knud Graahs gate 6, 0481 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BORGER WITHS GATE 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.02.2011 av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

199100118

HJELPEMIDDEL

Blankett nr. **88-4025**

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

4 199100118

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- X ☒ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- X ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

X Tiltaket kan ikke ses i VG-innsyn

Ansvarlig for utarbeidelse :
Godkjent av : Sist revidert : .

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

4 19910011 8

Arbeidssted	224/0075 Borger Withs gate 9	Journalnr 91/0179-M
Arbeidets og bygningens art	Innr. dusj i 2.etg Bolig	Innlevert 21.01.91
Byggherre	Vigdis Bøyding Borger Withs gt. 9, 0482 OSLO 4	
Anmelder	Odd Bøyding Nordhagavn. 23 B, 0491 OSLO 4	

SAS/BL

Oslo, den 04. februar 1991

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Vær oppmerksom på at eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner vil bli gebyrbelagt med opptil kr. 1500.-.

Sven Sandberg
Overark.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt Lars Stokka
Knud Graahs gate 6
0481 OSLO

Dato: 05112010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200705566-32 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Mari Helene Slagsvold	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGER WITHS GATE 9	Eiendom:	224/75
Tiltakshaver:	Karoline Grindaker og Ola Poppe	Adresse:	Borger Withs gate 9, 0482 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Lars Stokka	Adresse:	Knud Graahs gate 6, 0481 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - BORGER WITHS GATE 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - Enhetsleder

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Karoline Grindaker og Ola Poppe, Borger Withs gate 9, 0482 OSLO

Kristoffer Stang Bjørn-Hansen, Borger Withs gate 9, 0482 OSLO,
kristoffer.bjorn.hansen@norskfolkemuseum.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt Lars Stokka
Knud Graahs gate 6
0481 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201403514-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbh: Anne Marthe Karlsen	Dato: 01.07.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGER WITHS GATE 9	Eiendom:	224/75/0/0
Tiltakshaver:	Kristoffer Stang Bjørn-Hansen	Adresse:	Borger Withs gate 9, 0482 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Lars Stokka	Adresse:	Knud Graahs gate 6, 0481 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BORGER WITHS GATE 9

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 29.06.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201403514			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D2	06.05.2013	1/13
Plan kjeller			5/6
Plan 1 etasje			5/7

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 01.07.2015 av:

Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sivilarkitekt Lars Stokka
Knud Graahs gate 6
0481 OSLO

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.12.2014 av:

Toini Valen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Alexander Helle, Borger Withs gate 9, 0482 OSLO, helle@norwegianrain.com

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201315100-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Toini Valen	Dato: 22.12.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BORGER WITHS GATE 9	Eiendom:	224/75/0/0
Tiltakshaver:	Alexander Helle	Adresse:	Borger Withs gate 9, 0482 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt Lars Stokka	Adresse:	Knud Graahs gate 6, 0481 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BORGER WITHS GATE 9

Det vises til søknad om ferdigattest av 12.12.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201315100			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D2	11.11.2013	1/8
Plan 1. etasje	E2	06.05.2013	1/11
Fasade - Borger Withs gate	E6	06.05.2013	1/12
Fasade - bakgård	E7	06.05.2013	1/13
Plan kjeller		15.12.2014	7/2

Pålegget om ferdigstillelse av 13.01.2014 er med dette oppfylt.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

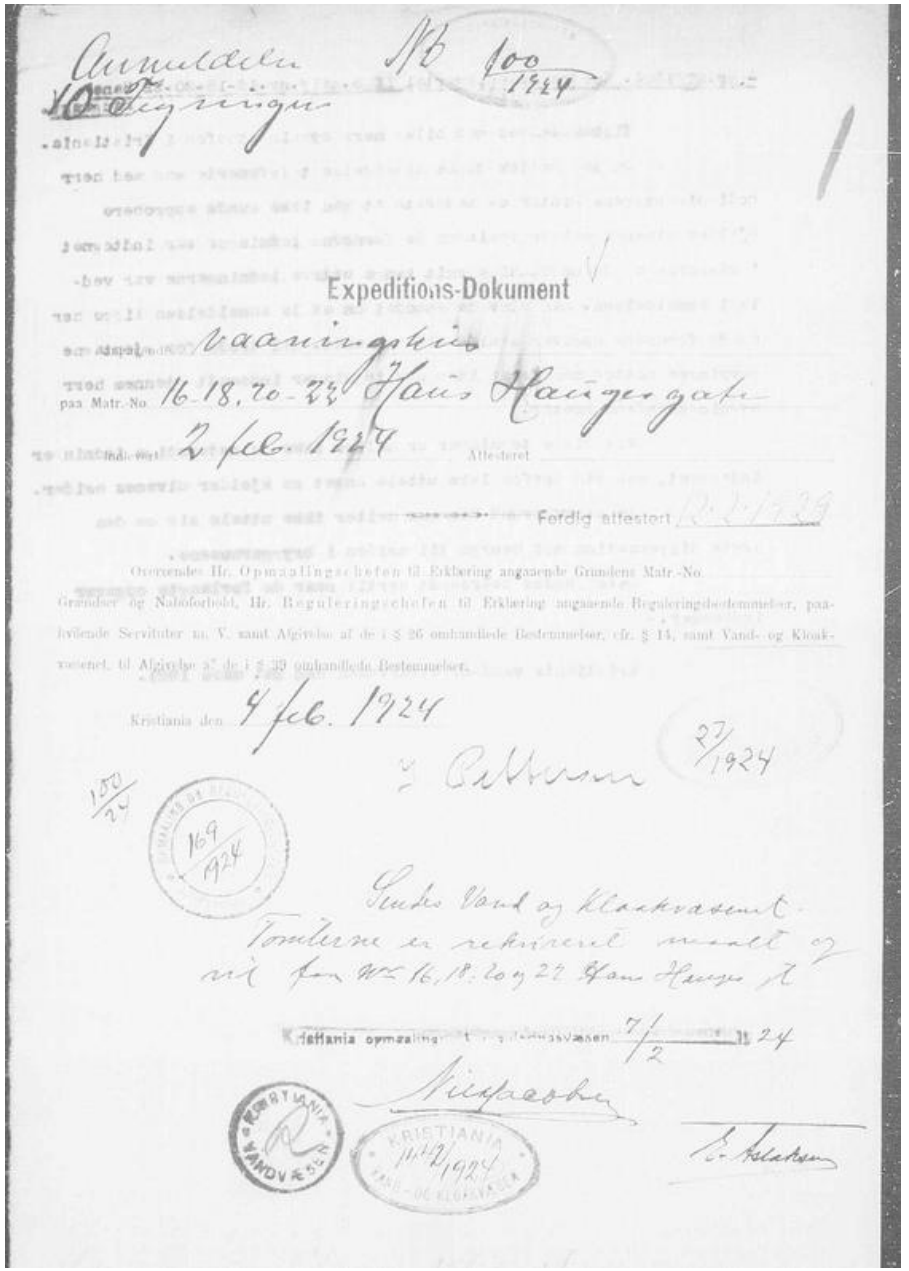
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Anmeldelse No 100 1924

Begjæring

Expeditions-Dokument

vaaningshus

paa Matr.-No. 16, 18, 20-22 Hans Haugesgate

Indkommet 2 feb. 1924 Attesteret

Ferdig attestert 12/2 1924

Overtrædes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.

Grændser og Nabosforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 4 feb. 1924

P. Pettersen

27/1924

100/24

169/1924

Ludvig Vand og Kloakvæsent.

Tomterne er rektificeret maalt og

vist som No 16, 18, 20 og 22 Hans Haugesgt

Kristiania opmaaling[illegible] 7/2 1924

Nielsen

P. Pettersen

KRISTIANIA VANDVÆSEN

KRISTIANIA 11/2 1924 VAND- OG KLOAKVÆSEN

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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

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

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0141/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Borger Withs gate 9 0482 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 75 (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